

Aufstellung des Bebauungsplanes „Egglfing Südwest“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 27.12.2022 bis 31.01.2023

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Fachstelle / Stellungnahme	Stellungnahmen	Beschlussvorschläge / Hinweise
Blatt 1	Stellungnahme Gesellschaft zur Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs im Landkreis Regensburg mbH	Mit den Planungen besteht Einverständnis. Die ÖPNV Erschließung ist weitestgehend gesichert.	<u>kein Beschluss erforderlich</u>
Blatt 2	Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Zu oben genannten Maßnahme nehmen wir Stellung, <u>Bereich Landwirtschaft:</u> Die Belange der Landwirtschaft wurden bei den Planungen berücksichtigt. <u>Bereich Forsten:</u> Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine forstwirtschaftlichen Belange berührt.	<u>kein Beschluss erforderlich</u>
Blatt 3	Stellungnahme Amt für Ländliche Entwicklung	Im betroffenen Bereich ist derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt. Von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz bestehen keine Bedenken und Einwendungen gegen die Planungen.	<u>kein Beschluss erforderlich</u>

Blatt 4	Stellungnahme REWAG	<p>Die REWAG nimmt zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans „Eggfling Südwest“ wie folgt Stellung:</p> <p>Sparten Erdgas Die REWAG plant eigenwirtschaftlich, keine weitere Gaserschließung. Sollte eine Erschließung, mit Kostenbeteiligung, gewünscht sein, wird die Wirtschaftlichkeit geprüft Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Egersdörfer (0941 601—3472)</p> <p>Sparte Strom Der aufgezeigte Planungsbereich liegt außerhalb des Versorgungsgebietes der Regensburg Netz GmbH. Ansprechpartner für Rückfragen ist Herr Pfeifer (0941 601-3405)</p> <p>Sparte Telekommunikation Die REWAG plant eigenwirtschaftlich, keine Erweiterung des bestehenden Glasfasernetzes in den Gemeinden des Landkreis Regensburg. Vor Beginn der Maßnahme sind aktuelle Planunterlagen einzuholen und ggfs. eine örtliche Einweisung anzufordern. Ansprechpartner für Rückfragen ist Herr Zweckerl (0941 601-3419)</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>Die REWAG bittet um frühzeitige Beteiligung bei den Planungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Bauleit- und Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>ohne Beschluss</p>
Blatt 5	Stellungnahme Telekom Deutschland GmbH	<p>Zu der o. g. Planung wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>WICHTIG: Nach Genehmigung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird um Zusendung der Straßennamen mit Hausnummern für das geplante Baugebiet gebeten. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.</p>	

	<p>Hierzu kann - wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen - auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PT112 Regensburg verwendet werden:</p> <p>telekom~bauleitplanung-regensburg@telekom.de</p> <p>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.</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Es wird zum Zweck der Koordinierung um Mitteilung gebeten, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.</p> <p>Bei positivem Ergebnis der Prüfung wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Seitens der Telekom wird beantragt, sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 § 125 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	
--	--	--

		<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten. <p>Es wird besonders darauf aufmerksam gemacht, dass eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.</p> <p>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 sich die Gemeinde rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Bauleit- und Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 14:0</p>
Blatt 6	Bayerisches Landes für Denkmalpflege	<p>Es wird darum gebeten, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch das Sachgebiet (B Q) und das Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p>Bau- und Kunstdenkmal pflegerische Belange:</p> <p>In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs befinden sich folgende Baudenkmäler: D-3-75-161-8 – „Zugehöriger Stadel, giebelständiger Blockbau mit Halbwalmdach und verbrettertem Giebel, 2. Hälfte 18. Jh.“; D-3-75-161-7 – „Kath. Nebenkirche St. Margareta, Saalbau mit eingezogenem Chor, Chorturm mit Spitzdach und Portal, romanisch, frühes 13. Jh., Turm Anfang 17. Jh; mit Ausstattung“.</p> <p>Die Belange der Bau- und Kunstdenkmal pflege finden in den vorliegenden Unterlagen bislang keine Berücksichtigung. Es wird daher um Berücksichtigung, Benennung und Kennzeichnung des Denkmalbestands und der geltenden Schutzbestim-</p>	

	<p>mungen der Art. 4 - 6 BayDSchG in der Vorlage gebeten. In diesem Zusammenhang wird angemerkt, dass der denkmalrechtlichen Erlaubnis im Sinn des Art. 6 BayDSchG bedarf, wer Baudenkmäler verändern oder beseitigen will. Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann. In diesem Fall kann die Erlaubnis versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmales führen würde. Die authentische Erhaltung von Baudenkmalern liegt im Interesse der Allgemeinheit und wird vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) mit Nachdruck gefordert. Das BLfD empfiehlt daher, den Einfluss der Änderungen auf das Baudenkmal und auf Sichtbeziehungen von und zum Denkmalbestand im gesamten Plangebiet und in seiner Umgebung zu prüfen (Vgl. den Begriff Nähe gemäß Art. 6 BayDSchG).</p> <p>Neue Bebauung im Umfeld von Denkmälern (Sichtbeziehung) sollte, sofern sie bauplanungsrechtlich grundsätzlich genehmigungsfähig ist, in regional überlieferten Kubaturen, Proportionen und Materialien erfolgen, sowie den historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen entsprechen. Durch die Fortführung der traditionellen Bauweisen werden etwaige Beeinträchtigungen minimiert. Der Bauleitplan ersetzt nicht die ggf. notwendige Erlaubnis nach BayDSchG. Es kann sein, dass bei Nichtberücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sich ein Bauleitplan in den entsprechenden Bereichen oder als Ganzes als „nicht vollziehbar“ erweist.</p> <p>Dem Erfordernis nach Wohnraum kann grundsätzlich nachvollzogen werden. Eine abschließende Stellungnahme zum Vorhaben wird nach Aufarbeitung evtl. hervorgerufener Beeinträchtigungen für den Denkmalbestand, bzw. die Sichtbeziehungen erfolgen.</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die genannten Baudenkmäler befinden sich in über 150 m Entfernung zum Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans. Es bestehen aufgrund der dazwischenliegenden Bestandsbebauung keine direkten Sichtbeziehungen und durch die geplante Bebauung ergeben sich auch keine weiteren Einflüsse auf die Baudenkmäler.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 14:0</p>
--	---	---

Blatt 7	Stellungnahme Ludwig Dirmeier	<p>Es wird gebeten, dass der Knickpunkt der nach Süden weiter geplanten Straße entsprechend früher beginnt, so dass die Parzelle 4 davon unberührt bleibt.</p> <p>Das rot dargestellte Dreieck ist nicht Bestandteil der Parzelle 4. Die Fläche soll in der Landwirtschaft verbleiben. Die Grundstücke sollen so angepasst werden, dass jeweils in der Mitte gemessen die Grundstücke gleich breit sind. Die Tiefe der Grundstücke so soll so angepasst werden, dass die Grundstücke eine Größe von 850 qm haben.</p>	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. An der Planung wird aus städtebaulichen und verkehrlichen (Ver- und Entsorgung) Gründen und auch nach Rücksprache mit der Bauabteilung des Landratsamtes Regensburg (Frau Brückl) weiter festgehalten.</p> <p>Auf Rückfrage der Gemeindeverwaltung hat Herr Dirmeier mit E-Mail vom 21.03.2023 erklärt, er sei damit einverstanden, dass der Bebauungsplan so bleibt wie im vorhandenen ausgelegten Lageplan.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 14:0</p>
Blatt 8	Stellungnahme Bayernwerk	<p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p>	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Bauleit- und Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 14:0</p>

	<p>Um Beachtung der Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 wird gebeten.</p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</p> <p>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.</p> <p>Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach §123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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. Es wird gebeten, diesen Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p>	
--	---	--

		<p>Vorsorglich wird auf vorhandene Nieder- sowie Mittelspannungskabel hingewiesen.</p> <p>Auskünfte zur Lage zu den betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden. Das Portal kann unter https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-seniice/kundenservice/planauskunftsportal.html eingesehen werden.</p>	
Blatt 9	Stellungnahme Florian Fangauer	Herr Fangauer stellt fest, dass auf Parzelle 2 des Grundstücks Fl.Nr. 1032/2 lediglich ein kleines Baufenster für eine Garage eingezeichnet ist. Es wird darum gebeten, das Baufenster auf eine Größe abzuändern, dass eine Doppelgarage mit integriertem Carport errichtet werden kann.	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Bauleitplanung wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Das Baufenster der Garage auf der Parzelle 2 wird vergrößert, so dass eine 2-fach Garage mit integriertem Carport errichtet werden kann. Dies steht auch im Einklang mit dem Landratsamt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 14:0</p>
Blatt 10	Stellungnahme Regierung von Oberfranken Bergamt Nordbayern	Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern- wahrzunehmenden Aufgaben berührt.	<u>kein Beschluss erforderlich</u>
Blatt 11	Stellungnahme Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal	<p>... Die nachfolgende Stellungnahme ist mit der VBA Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal abgestimmt.</p> <p><u>1.) Anschluss- und Benutzungsrecht</u></p>	

	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Fl. Nr. 103212, 987 (TF), 1031 (TF), 1033 (TF), 1034 (TF), 1035 (TF), 1039 (TF), 1036/2 (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 ist jeweils durch einen Grundstücksanschluß an dem Schmutzwasserkanal angeschlossen.</p> <p><u>Zu der Fl. Nr. 987 (TF)</u> Auf diesem Grundstück ist nach dem Bebauungsplanentwurf ein weiteres Wohngebäude zulässig. Mit den Grundstückseigentümern wurde im März 2022 eine Sondervereinbarung über die Erschließung sowohl für die Schmutz- als auch Niederschlagswasserkanalisation einschließlich der erforderlichen Sonderbauwerke geschlossen.</p> <p><u>Zu der Fl.Nr. 1032/2</u> Auf diesem Grundstück sind gemäß dem Bebauungsplanentwurf weitere Wohngebäude zulässig. Mit den Grundstückseigentümern wurde im März 2022 eine Sondervereinbarung über die Erschließung sowohl für die Schmutz-, als auch die Niederschlagswasserkanalisation einschließlich der erforderlichen Sonderbauwerke geschlossen. Diese Sondervereinbarung überträgt die Erschließungsmaßnahme auf die Grundstückseigentümer, welche auch die Kosten zu tragen haben. Die VBA als Kommunalunternehmer des AZV ist demnach in die Planung und Bauausführung einzubinden. Der Erschließungsträger kann nach Abschluss der Kanalbaumaßnahme die Übernahme der Anlagenteile durch den AZV beantragen, sofern diese Anlagenteile auf öffentlichen gewidmeten Grundstücken liegen oder eine dingliche Sicherung für den AZV durch den Erschließungsträger gestellt wird.</p> <p>Weiter wurde mit den Grundstückseigentümern im März 2022 eine Kostenübernahmeerklärung über die vorgezogene Errichtung des Schmutzwasserkanals in der Fl.Nr. 1027/2 im Zuge der Errichtung des Geh- und Radwegs nach Gebelkofen abgeschlossen. Der Bau dieses Abschnitts des Schmutzwasserkanals ist bereits erfolgt.</p>	
--	--	--

	<p><u>Zu der Fl.Nr. 1031 (TF)</u> Diese Teilfläche liegt im Außenbereich, daher besteht gemäß § 4 Abs. 2 EWS derzeit kein Anschlussrecht für diese geplanten Parzellen, was zur Folge hat, dass gemäß § 5 EWS auch kein Anschluss- und Benutzungszwang besteht.</p> <p>Mit dem Grundstückseigentümer wurde deshalb im März 2022 eine Sondervereinbarung über die Erschließung sowohl für die Schmutz- als auch Niederschlagswasserkanalisation einschl. der erf. Sonderbauwerke geschlossen. Diese Sondervereinbarung überträgt die Erschließungsmaßnahme auf den Grundstückseigentümer, welcher auch die Kosten zu tragen hat. Die VBA als Kommunalunternehmen des AZV ist demnach in die Planung und Bauausführung einzubinden. Der Erschließungsträger kann nach Abschluß der Kanalbaumaßnahme die Übernahme der Anlagenteile durch den ARV beantragen, sofern diese Anlagenteile auf öffentlichen, gewidmeten Grundstücken liegen oder eine dingliche Sicherung für den AZV durch den Erschließungsträger gestellt wird.</p> <p>Weiter wurde mit dem Grundstückseigentümer im März 2022 eine Kostenübernahmeerklärung über die vorgezogene Errichtung des Schmutzwasserkanals in der Fl. Nr. 1027/2 im Zuge der Errichtung des Geh- und Radwegs nach Gebelkofen abgeschlossen. Der Bau dieses Abschnitts des Schmutzwasserkanals ist bereits erfolgt.</p> <p><u>2.) Ver- und Entsorgung</u></p> <p><u>Schmutzwasserentsorgung</u></p> <p>In der Begründung mit Umweltbericht Pkt. 2.5 wird dargelegt, dass die Schmutzwasserentsorgung über den Anschluß an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Obertraublinger Straße erfolgen soll. Dies ist umsetzbar.</p>	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Schmutzwasserentsorgung:</p> <p>Die Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen. Ergänzend wird unter Pkt. 6 der textlichen Hinweise darauf hingewiesen, dass sämtliches eingeleitetes Schmutzwasser erfasst und als Grundlage der Schmutzwassergebührenermittlung herangezogen wird. Weiterhin wird unter Pkt. 6 der textlichen Hinweise ergänzt, dass beim Einsatz von Niederschlagswasser aus Zisternen für die Toilettenspülung, diese Wassermenge durch einen separaten geeichten Wasserzähler zu erfassen ist.</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 von der VBA vollumfänglich unterstützt. Jedoch zeigen die Ergebnisse des Baugrundgutachtens auf, dass dies so nicht umsetzbar sein wird.</p> <p>2. Gemäß Pkt. 6 der textlichen Hinweise aus den textlichen Festsetzungen und Hinweisen ist festgelegt, dass das in den privaten Zisternen gesammelte Niederschlagswasser genutzt werden soll. Es wird hier der Einsatz zur z.B. Gartenbewässerung aber auch Toilettenspülung genannt. Es muss aus Sicht des AZV darauf hingewiesen werden, dass sämtliches eingeleitetes Schmutzwasser erfasst und als Grundlage der Schmutzwassergebührenermittlung heranzuziehen ist. Dies bedeutet bei dem Einsatz von Niederschlagswasser aus der Zisterne für die Toilettenspülung, dass diese Wassermenge durch einen separaten geeichten Wasserzähler zu erfassen ist.</p>	<p>Aufgrund des zwischenzeitlich vorliegenden Baugrundgutachtens ist bekannt, dass eine vollständige Entsorgung / Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken nicht möglich ist. Entsprechend wird im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung eine zusätzliche Ableitung des Niederschlagswasser in eine Regenrückhaltung mit gedrosselter Ableitung in den Lohgraben berücksichtigt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 14:0</p>
Blatt 12	Stellungnahme Regierung der Oberpfalz	<p>Die Regierung der Oberpfalz verweist in diesem Zusammenhang auf die Stellungnahme vom 18.02.2022 zur 14. Änderung des FNP (Az.: ROP-SG24-8314.11-84-8-4)</p> <p>Mit Schreiben vom 11.01.2022 hat die 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 Eggfing geschaffen werden. Im gültigen Flächennutzungsplan 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</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich auf die bereits rechtskräftige 14. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Köfering. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei künftigen Bauleitplanverfahren berücksichtigt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 14:0</p>

	<p>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</p> <p>Die Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in Abstimmung mit dem Sachgebiet Städtebau wie folgt Stellung:</p> <p>Grundsätzlich bestehen gegen das Vorhaben der Gemeinde Köfering keine Bedenken. Es wird aber an dieser Stelle auf die 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) hingewiesen, 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>Es wird an dieser Stelle aber betont, 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 13	Stellungnahme Bayerischer Bauernverband	<p>Nach Rücksprache mit den ansässigen Landwirten wird zum o.g. Bebauungsplan aus landwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Es wird Bezug auf Punkt 3.4 der Begründung zur erforderlichen Ausgleichsfläche genommen. Die Ausgleichsfläche Fl.Nr. 314, Gemarkung Gebelkofen soll als Extensivgrünland und Streuobstwiese angelegt werden. Dies wird vom Bayerischen Bauernverband grundsätzlich begrüßt. Die Streuobstbäume sollte auch als öffentlich zugänglich genutzt werden dürfen. Das Obst, welches jährlich anfällt, sollte von Verbrauchern auch gesammelt werden dürfen.</p> <p>Es wird hierzu um Berücksichtigung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe gebeten.</p>	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird unter Punkt 3.4 der Begründung und 10.1 der textlichen Festsetzungen unter „Pflege“ mit aufgenommen: Die Streuobstbäume ist öffentlich zugänglich und darf öffentlich genutzt werden. Obst, welches jährlich anfällt, darf von Verbrauchern gesammelt werden.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis: 14:0</u></p>

Blatt 14	Stellungnahme Handwerkskam- mer Niederbay- ern-Oberpfalz	Zu o.g. Verfahren liegt aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen würde. 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 15	Stellungnahme Wasserwirt- schaftsamt Re- gensburg	<p>Zu im Betreff genannten Vorhaben wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Grundwasser:</u> Wie bereits in der Begründung erläutert, befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, in welchem von hohen Grundwasserständen ausgegangen werden muss. Auch wenn bei Baugrunduntersuchungen kein Grundwasser angetroffen wird, ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen, v.a. bei der Unterkellerung. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers.</p> <p>Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutzwasserkanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p> <p><u>Zisternen:</u> Regenwassernutzungsanlagen können bei der Bemessung von Anlagen zur Misch- und Regenwasserbehandlung nur angerechnet werden, wenn sie im Planungsgebiet flächendeckend zur Anwendung kommen und wenn sie über ein zwangsentleertes Teilvolumen verfügen (sog. bewirtschaftete Zisternen).</p>	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Bauleitplanung wie folgt berücksichtigt:</p> <p><u>Grundwasser:</u> In den textlichen Hinweisen unter Punkt 7 sind Hinweise zur Vorkehrung gegen Wassereinträge enthalten.</p> <p><u>Ergänzend wird in Punkt 7 der textlichen Hinweise aufgenommen:</u></p> <p>Eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig ist. Es wird empfohlen gegebenenfalls im Untergrund vorhandene Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p> <p><u>Zisternen:</u> Unter Punkt 7.2 der textlichen Festsetzungen finden sich Ausführungen zu den Zisternen. Es sind Retentionszisternen (Größe des Volumens mindestens 2 m³ pro 100 m² versiegelter bzw. überbauter Grundstücksfläche) für Grauwassernutzung geplant, der Überlauf erfolgt gedrosselt in die Niederschlagswasserkanalisation.</p>

		<p><u>Topografie/ Hanqlaqe:</u></p> <p>Das Planungsgebiet liegt unterhalb landwirtschaftlich genutzter Hangflächen. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen derartige Risiken berücksichtigt werden. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37WHG).</p> <p><u>Erschließung:</u></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die nach § 30 Abs. 1 BauGB erforderliche Erschließung der Baugrundstücke auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers beinhaltet. Niederschlagswasser soll über Zisternenüberläufe dem städtischen Regenwasserkanal zugeleitet werden. Hier ist zu prüfen, inwieweit diese zusätzliche Wassermenge durch eine bestehende Genehmigung abgedeckt ist, oder ob eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis notwendig ist. Zu berücksichtigen sind hier insbesondere die Leistungsfähigkeit der Rohrleitung sowie eine möglicherweise notwendige Vorreinigung auf den beplanten Flächen.</p> <p>Bei Beachtung der genannten Punkte besteht mit dem Vorhaben Einverständnis.</p>	<p><u>Topografie / Hanqlaqe:</u></p> <p>Unter Punkt 6 der textlichen Hinweise finden sich Ausführungen zu wild abfließendem Wasser. Es wird darauf hingewiesen, dass weder Niederschlagswasser noch wild abfließendes Wasser zum Nachteil anderer Grundstücke ab- oder umgeleitet werden darf. Der Bauherr ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>Die Gemeinde Köfering erstellt aktuell für den gesamten Ortsteil Eggfling ein Niederschlagsentwässerungskonzept. Eine ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis zum Einleiten von Niederschlagswasser in den Lohgraben wird zeitnah von der Gemeinde Köfering beantragt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 14:0</p>
Blatt 16	Stellungnahme Vodafone	<p>Von Seiten der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH werden gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend gemacht. Im Planbereich beenden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.</p>	<p><u>kein Beschluss erforderlich</u></p>

Blatt 17	Stellungnahme Zweckverband zur Wasserver- sorgung Regens- burg-Süd	<p>Der Zweckverband ist bereit das Plangebiet zu erschließen, wenn entsprechende Sondervereinbarungen nach 5 8 WAS bzw. 5 9 WAS mit dem Zweckverband abgeschlossen werden.</p> <p>Für die Erschließung der Parzellen Nr. 1. 2 und 3 liegt bereits eine Sondervereinbarung nach § 8 und § 9 WAS mit den Eheleuten Fangauer vor. Die Sondervereinbarung zur Erschließung der Parzellen Nr. 4, 5 und 6. mit dem Eigentümer der Parzellen, Herrn Ludwig Dirmeier, Obertraublinger Str. 4, 93096 Köfering, liegt noch nicht vor. Ebenso ausstehend ist die Sondervereinbarung für die Parzelle Nr. 7 (Fl.Nr. 987) mit den Eheleuten Doris und Georg Fangauer. In der Sondervereinbarung ist geregelt, dass die Eigentümer die gesamten Erschließungskosten übernehmen und die Sätze der geltenden Beitrags- und Gebührensatzung ihre Anwendung finden.</p> <p>Hinweis: Zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten sollte das Bauleitplanverfahren erst dann zur Rechtswirksamkeit gebracht werden. wenn alle Sondervereinbarungen gegengezeichnet vorliegen.</p>	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Der Abschluss einer Sondervereinbarung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, ist aber Gegenstand im Städtebaulichen Vertrag mit dem Investor und wird eingehalten.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 14:0</p>
Blatt 18	Stellungnahme Kreisbrandrat	<p>Nach eingehender Überprüfung der zur Verfügung gestellte Unterlagen (Bebauungsplan – Grünordnungsplan) kann mitgeteilt werden, dass aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Änderungen/Forderungen bestehen.</p>	<p><u>kein Beschluss erforderlich</u></p>
Blatt 19	Stellungnahme Landratsamt Re- gensburg L 16 Kommunale Ab- fallentsorgung	<p>Zum vorgenannten Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Aufgrund berufsgenossenschaftlicher Vorschriften dürfen Entsorgungsfahrzeuge (außer zu Wendezwecken) nur vorwärts fahren. Entsprechend dieser Regelungen müssen Sackgassen bzw. Stichstraßen, wenn sie befahren werden sollen, eine ausreichend große Wendemöglichkeit aufweisen. Der Mindestdurchmesser, den ein heute üblicherweise eingesetztes Müllfahrzeug (mit drei- oder vier Achsen und einer Länge von rd. 11 m) für ein Wendemanöver benötigt, beträgt mindestens 18 m. Dabei muss der Mittelpunkt Überfahrbar sein.</p> <p>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.</p>	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Die Anwohner der Planstraßen B und C stellen die Abfallbehälter für Restmüll- und Altpapier, Sperrmüll, Altreifen usw. an einer geeigneten Stelle im Mündungsbereich der jeweiligen Planstraßen bereit.</p> <p>Für die Planstraßen B und C sind in der Planzeichnung bereits Standorte dargestellt. Die Fläche ist so groß zu dimensionieren, dass auch bei Abholung zweier Tonnen die Wertstofftonnen nicht auf der Planstraße abgestellt werden müssen.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 14:0</p>

		<p>Die Bereitstellung der im Rahmen des Holsystems zu entsorgenden Abfall- und Wertstoff-Fraktionen muss gem. § 15 ff. Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Regensburg (AWS) an anfahrbaren Stellen erfolgen.</p> <p>Privatgrundstücke oder Straßen, die keine öffentlich gewidmeten Straßen im Sinne des Straßen- und Wegerechts (Art. 3, 53 Bayer. Straßen- und Wegegesetz) sind, werden nur nach ausdrücklicher Beauftragung mit umfassender Haftungsfreistellung für den Landkreis Regensburg und die Entsorgungsunternehmen durch den/die Eigentümer befahren (S 15 Abs. 7 AWS).</p> <p>Die Betrachtung des vorliegenden Bebauungsplanes unter den vorgenannten Gesichtspunkten führt deshalb zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Mit der Planung besteht Einverständnis. Die Planstraße A ist für Entsorgungsfahrzeuge anfahrbar. Eine Anfahrt der von Planstraße A abgehenden Stichstraßen (z. B. Planstraße B) ist auf Grund fehlender Wendemöglichkeit nicht möglich. Die Anwohner dieser Stichstraßen (Planstraße B und nördliche Stichstraße) müssen die Abfallbehälter Restmüll- und Altpapier, Sperrmüll, Altreifen usw. an einer geeigneten Stelle im Mündungsbereich zur Planstraße A bereitstellen.</p>	
Blatt 20	Stellungnahme Landratsamt Regensburg, L 18 Fachreferent für Denkmalschutz	Mit der Planung besteht Einverständnis.	<u>kein Beschluss erforderlich</u>
Blatt 21	Stellungnahme Landratsamt Regensburg L31 Wirtschaft, Regionalentwicklung und Tourismus, Verkehrs-entwicklung	<p>Die Mobilität im Großraum Regensburg soll zunehmend nachhaltig gestaltet und der motorisierte Individualverkehr und seine Belastungen für Mensch und Umwelt reduziert werden. Einen großen Beitrag kann dabei eine enge Abstimmung der Siedlungs- mit der Verkehrsentwicklung leisten. Damit die Bürgerinnen und Bürger bereit sind, auf das eigene Auto im Alltag vermehrt zu verzichten, ist es erforderlich, dass alltägliche Wege (z.B. Einkaufen, Arztbesuche, Schule, Arbeit, Vereine) auch ohne eigenes Auto sicher und bequem zurückzulegen sind. Die Anbindung des Planvorhabens an das Radwegenetz des Landkreises wird hiermit ausdrücklich begrüßt. Es wird angeregt, ergänzend die Anbindung des Planvorhabens mittels des Umweltverbundes (min. ÖPNV) bedarfsgerecht sicherzustellen. In den Planunterlagen sollte auf die Erschließung des Planvorhabens mittels des Umweltverbundes Bezug genommen werden.</p>	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anbindung des Planvorhabens an den ÖPNV ist vorhanden.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 14:0</p>

Blatt 22	Stellungnahme Landratsamt Re- gensburg S31-2 Natur- und Umweltschutz Wasserrecht	<p><u>Wasserrecht</u></p> <p>1. Schutzbereiche Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete liegen nicht vor. Der Planbereich liegt in einem Bereich direkt neben dem Lohgraben, einem Oberflächengewässer III. Ordnung. Ein großer Teil des Vorhabenbereiches liegt im wassersensiblen Bereich, sodass ggf. mit zeitweise hochanstehendem 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 Schmutzwasser soll über neu zu errichtende Kanäle in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Obertraublinger Straße abgeleitet werden. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal. Für das geplante Baugebiet ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Die Entsorgung des Niederschlagswassers soll durch Zisternen, genauer mit Retentionszisternen gesammelt und für Grauwassernutzung verwendet werden. Der Überlauf soll gedrosselt in die Niederschlagswasserkanalisation erfolgen.</p> <p>Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken auf der Fl. Nr. 1036/2 dem Lohgraben zugeführt werden. Hierbei ist noch folgendes zu beachten: Für die Entsorgung des „kommunalen“ Niederschlagswassers (= Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen sowie Überwasser aus Privatgrundstücken) ist rechtzeitig die ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</p> <p>3. Geothermie Die Ausführungen unter Punkt 11 der textlichen Hinweise sind ausreichend.</p> <p>4. Grundwasser und Schichtenwasser Die Ausführungen unter Punkt 5 der textlichen Hinweise sind ausreichend.</p>	<p>Beschluss:</p> <p><u>Wasserrecht:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ein Hinweis zum wassersensiblen Bereich ist in Pkt. 7 der textlichen Hinweise bereits enthalten. 2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Entsorgung des „kommunalen“ Niederschlagswassers (= Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen sowie Überwasser aus Privatgrundstücken) wird rechtzeitig die ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis beantragt. Siehe hierzu Abwägung zur Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung, Blatt 11.

	<p>5. Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche Die Ausführungen unter Punkt 7 der textlichen Hinweise sind ausreichend.</p> <p><u>Bodenschutzrecht:</u></p> <p>Altlasten oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet nicht bekannt. Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aus-hubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Was-serwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwi-schenzulagern.</p> <p>Auffüllungen und Abgrabungen: Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich un-belastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden. Zer-tifizierte Recyclingbaustoffe dürfen gemäß des „RC-Leitfadens“ in technischen Bau-werken verwendet werden. Als Technische Bauwerke“ im Sinne dieses Leitfadens sind Bauweisen zu verstehen, die die Herstellung einer technischen Funktion in, auf oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht haben (z. B. Arbeitsraumhinter-erfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Boden-verbesserung).</p> <p><u>Vorsorgender Bodenschutz:</u></p> <p>Die Ausführungen unter Punkt 1 der textlichen Hinweise sind ausreichend. Es handelt sich hier um Ackerland der Kategorien 78176 und 79/77 die als wertvolle Böden eingestuft werden. Diese sind grundsätzlich für die landwirtschaftliche Pro-duktion zu erhalten und nicht zu versiegeln.</p>	<p><u>Bodenschutzrecht:</u></p> <p>Ein Hinweis zu Altlasten ist in den textlichen Hin-weisen unter Punkt 2 bereits enthalten.</p> <p>Unter Punkt 5 der textlichen Festsetzungen wird ergänzt: Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Ge-ländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Anson-ten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmate-rial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) zu ver-wenden. Zertifizierte Recyclingbaustoffe dürfen gemäß des „RC-Leitfadens“ in technischen Bau-werken verwendet werden. Als Technische Bau-werke“ im Sinne dieses Leitfadens sind Bauwei-sen zu verstehen, die die Herstellung einer tech-nischen Funktion in, auf oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht haben (z. B. Ar-beitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärm-schutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung).</p> <p>Vorsorgender Bodenschutz: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 14:0</p>
--	--	--

Blatt 23	Stellungnahme Landratsamt Re- gensburg S33-2 Natur- und Um- weltschutz Umweltschutz- technik	<p>Die Ausweitung der Bebauung im Südwesten von Eggfing ist aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich eine Fehlentwicklung, auf die diesbezüglichen Stellungnahmen zur 14. Änderung des FNP darf verwiesen werden.</p> <p>Hinsichtlich der Minimierung der optischen Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild wäre ein öffentlicher Grünstreifen außerhalb der eingefriedeten Parzellen wesentlich effektiver und verlässlicher als Festsetzungen zur Eingrünung auf privaten Flächen. Bezüglich der vorgesehenen Festsetzung einer einreihigen Baumhecke in den Gärten ist anzumerken, dass eine mehrreihige Strauchpflanzung mit einzelnen Bäumen (z. B. 1 Baum auf 10 m Heckenlänge) günstiger wäre.</p> <p>Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Teilflächen sind ökologisch aufwertbar. Bei AF 1 sollte der Gehölzsaum als durchgehende Pflanzung angelegt werden mit einem Wiesenstreifen als Abstandsfläche zum südlichen Acker.</p> <p>Die vorgesehene Streuobstwiese (AF2) käme optisch noch besser zur Geltung, wenn sie am Rand der Neubebauung verwirklicht werden und so zur besseren Einbindung der angestrebten Ortserweiterung in die Landschaft beitragen könnte.</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Bauleitplanung wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Es wird die Pflanzung einer 2-reihigen Baum-Strauchhecke festgesetzt.</p> <p>Die Pflanzung von Ufergehölzen wird als durchgehende Pflanzung angelegt mit einem Wiesenstreifen als Abstandsfläche zum südlichen Acker.</p> <p>Die Ausgleichfläche kann mangels Flächenverfügbarkeit nicht am Rand der Neubebauung verwirklicht werden.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 14:0</p>
Blatt 24	Stellungnahme Landratsamt Re- gensburg S44, Tiefbau, Kreis- bauhof	<p>Mit der Planung besteht Einverständnis.</p> <p>Es wird jedoch auf die Stellungnahme der Tiefbauverwaltung vom 17.05.2022 zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes „Eggfing Südwest“, Verfahrensschritt: förmliche Beteiligung, verwiesen.</p> <p>Die innere Erschließung des Baugebietes und die Anbindung an das vorhandene Straßennetz sind den aktuellen Richtlinien (RASt 06, RSt0 12) entsprechend auszuführen (angepasste Eckausrundungen, Wendestelle Schleppkurven, etc.). Insbesondere die Zufahrt zur Kreisstraße muss ohne ein benutzen der Gegenfahrspur beim Einbiegen in die Kreisstraße befahrbar sein. Die Sichtdreiecke an Kreuzungsbereichen und Zufahrten sind dauerhaft von jeglichen Hindernissen freizuhalten.</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die 15 m breite Anbauverbotszone der Kreisstraße R 12 ist in der Planzeichnung dargestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zusätzlich in die textlichen Hinweise aufgenommen.</p>

		<p>Das geplante Wohngebiet befindet sich an der Kreisstraße R 12 außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt: Zur Kreisstraße hin ist daher auf freier Strecke die min. 15 m breite Anbauverbotszone gem. BayStrWG von sämtlicher Bebauung freizuhalten.</p> <p>Den Bauwerbern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die den Grundstücken durch Lärm und andere von der Kreisstraße ausgehenden Immissionen (Spritzwasser, Schnee, usw.) entstehen sollten. Für erforderliche Schutz- bzw. Sanierungsmaßnahmen übernimmt der Landkreis Regensburg keine Kosten.</p> <p>Der Plan sieht für das Anwesen Nr. 14 eine Überplanung vor. In diesem Zuge ist das Anwesen N. 14 an die Planstraße B mit zu erschließen. Eine dementsprechende Anordnung von Umgrenzungslinien von Flächen für Garagen/Carports etc. ist zu beachten.</p>	<p>Die Anbindung des Anwesens Nr. 14 über die Kreisstraße R 12 liegt innerorts und besteht seit Jahrzehnten. Für eine Anbindung über, und insbesondere die private Planstraße B besteht aus Sicht der Gemeinde keine Notwendigkeit.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 14:0</p>
Blatt 25	Stellungnahme Landratsamt Regensburg S52, Gesundheitsamt	<p>In den textlichen Festsetzungen und Hinweisen in der Fassung vom 30.09.2022 sind für öffentliche und private Flächen unter Punkt 9 Grünordnung Pflanzlisten für Privatgrundstücke angegeben. Nachfolgende Pflanzen sind aus der Pflanzliste zu streichen, zumindest als giftig zu kennzeichnen. Als giftig durch das Bundesinstitut für Risikobewertung eingestuft sind die Gemeine Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosterum</i>), der Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) sowie der Wollige (<i>Viburnum lantana</i>) und Gemeine Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>).</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die genannten Pflanzen, die als giftig eingestuft sind, werden aus der Pflanzliste unter Punkt 9 Grünordnung gestrichen.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 14:0</p>
Blatt 26	Stellungnahme Landratsamt Regensburg S41, Bauleitplanung	<p>Mit der Ausfertigung wird die Satzung (Bebauungsplan) als Originalurkunde hergestellt, die den Willen des Normgebers nach außen wahrnehmbar macht und die Identität der anzuwendenden Norm und ihres Inhalts mit dem vom Normgeber Beschlossenen verlangt. Aufgrund eines weiteren Urteils einer Landkreisgemeinde wird empfohlen, die Unterlagen körperlich untrennbar miteinander zu verbinden (anstelle der Verknüpfung des ausgefertigten Einzelblattes mit allen Einzelblättern des Bebauungsplanes mit Regelungsinhalt durch eine Art „gedanklichen Schnur“).</p>	<p>Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden bei der weiteren Bauleitplanung wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Planzeichnung wird als mit den textlichen Festsetzungen im PDF körperlich untrennbar miteinander verbunden.</p>

	<p>Ergänzend zu den handschriftlichen Notizen in Ziffer 3 fehlen aus Sicht des S41 für ein neu definiertes bzw. festgelegtes Gelände Regelschnitte mit klarer Angabe folgender Kennzeichnungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maßangaben über das exakte Ausmaß an notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen • Beschriftungen: Natürliches Gelände, Neues Gelände, Abgrabung, Aufschüttung, sämtliche Höhenangaben der Gebäude (RFOK, Wandhöhen...) <p>Ebenfalls ist ein detaillierter Höhenplan zur Entwicklung des Geländes, der in einem wiederkehrenden Abstand (z.B. halber Meter)</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Höhenkoten an den für den Nachbar maßgeblichen Grundstücksgrenzen als auch • die für die jeweiligen Bauherren maßgeblichen Höhenkoten innerhalb des jeweiligen Grundstücks darstellt, der Planung beizufügen. <p>Der Bebauungsplan selbst darf keine weiteren Auffüllungen oder Abgrabungen seitens der Bauherren (derzeitige Regelung: 1,00 m) mehr zulassen. Diese Regelschnitte/Darstellungen sind als Bestandteil des Bebauungsplanes im normativen Teil aufzunehmen und somit konkret festzusetzen.</p> <p>Es wird empfohlen die Festsetzungen zur Abstandsfläche, dem herzustellenden Gelände samt Aufschüttungen/Abgrabungen und der Wandhöhenberechnung in Relation zur Erschließungsstraße (Höhenlage) vollumfänglich aufeinander abzustimmen. Falls sich die Berechnungsmethoden Wandhöhe und Abstandsflächen weiterhin unterscheiden, wird gebeten an den maßgeblichen Stellen im Bebauungsplan auch ausdrücklich darauf zu verweisen.</p> <p>Eine Abweichung von Art. 6 BayBO erfordert eine hinreichende Festsetzung im normativen Teil des Bebauungsplans und näherer Erläuterung in der Begründung.</p>	<p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind in Pkt. 5 der Festsetzungen geregelt. Die Regelungen werden als ausreichend erachtet.</p> <p>Das natürliche Gelände ist in der Planzeichnung mit Höhenlinien dargestellt. Die Angabe der Höhenkoten wird in der Planzeichnung größer ausgewiesen. Die Höhenangaben für Gebäude und Wandhöhen sind in Pkt. 4.1 der Festsetzungen geregelt und werden als ausreichend erachtet. Die Höhenangaben der Planstraßen B und C werden ergänzt.</p> <p>Die Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Höhen sowie die Darstellung der Höhenlinien in der Planzeichnung werden als ausreichend erachtet.</p> <p>Die Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen sind in Pkt. 5 der textlichen Festsetzungen geregelt und werden als ausreichend erachtet.</p> <p>Die Festsetzungen werden als ausreichend erachtet. Aufgrund der Baufenstergröße ist eine exakte Fixierung der Rohfußbodenoberkante, der Wandhöhe beziehungsweise der Abstandsflächen weder zielführend noch gewünscht. Ein Hinweis auf die Abweichung von Art. 6 BayBO ist in Pkt. 4.1 und 4.2 der textlichen Festsetzungen enthalten.</p>
--	--	--

	<p><u>Textliche Festsetzungen:</u></p> <p>1 Bauliche Nutzung</p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung</p> <p>Lt. Begründung sind die Einrichtungen/Betriebe nach §4 Abs.2 Nr. 2 und 3 BauNVO ebenfalls nicht zulässig. Wir bitten um vollständige Festsetzung.</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Es fehlen weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (VG, WH...).</p> <p>1.3 Anzahl der Wohneinheiten (WE)</p> <p>→ Doppelhaus fehlt, soll hier auch 2 WE pro DH oder DHH gelten?</p> <p>1.4 Überbaubare Grundstücksfläche</p> <p>Die <u>überbaubaren Grundstücksflächen</u>... → Was soll hier zum Ausdruck kommen? Geltungsbereich sollte ja klar geregelt sein...</p> <p>Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von bis insgesamt <u>30 m²</u> pro Gebäude (z.B. Gartenschuppen) → nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBo sind nur Gebäude bis zu 75 m³ verkehrsfrei – aktuell würde eine Nebenanlage mit 30 m² und angenommener Höhe von 3 m eine Größe von 90 m³ erreichen und einen Bauantrag erfordern → typische Nebenanlagen sind kleiner</p> <p>1.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen / Carports und Stellplätze</p> <p>Nach der Stellplatzsatzung... → i.d. Fassung vom ... oder jeweils aktuelle Fassung?</p>	<p><u>Die Textliche Festsetzungen werden wie folgt geändert:</u></p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Nutzungen nach § 4 Abs. 2, Nr. 2 und 3 sowie Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.</p> <p>Die maximale Anzahl von 2 Vollgeschossen wird ergänzt. Die Wandhöhen sind unter Punkt 4.1 geregelt.</p> <p>Die Festsetzung für Doppelhaus wird ergänzt: zulässig 2 WE pro DH.</p> <p>Der Text in Pkt. 1.4 wird wie folgt geändert: Anstelle von „überbaubaren Grundstücksflächen“ → Die Bauflächen</p> <p>Wird wie folgt geändert: Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Fläche von höchstens 15 m² pro Gebäude</p> <p>Es wird ergänzt: „Nach der Stellplatzsatzung in der aktuellen Fassung vom 15.12.2017“.</p>
--	--	--

	<p>Reihenhäuser / Mehrfamilienhäuser → ist das hier relevant? Zulässig sind hier Doppelhäuser sowie max. Zweifamilienhäuser (2 WE)</p> <p>Die Zufahrten sind soweit in der Planzeichnung festgesetzt nur in diesen Bereichen zulässig. → sind nur als „Hinweis“ dargestellt u. sollten konkret festgesetzt werden!</p> <p>Entlang öffentlicher Flächen ist ein seitlicher Abstand von mind. 0,70 m einzuhalten. → wie begründet sich dies?</p> <p>Baufenster Garage / Carport reichen bis an Grenze, 4.2 bestimmt für nicht aneinander gebaute Garagen einen Grenzabstand von 1,00 m? → aktuell FD u. SD aneinander grenzend möglich...</p> <p>3 Abstandsflächen</p> <p>Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen wird die unter Ziff. 5 festgelegte aufgefüllte fertige Geländeoberfläche festgelegt. → Abweichung von der BayBO (natürliches Gelände) und ist zu begründen! In 5. Werden Aufschüttungen/Abgrabungen bis zu 1,0 m zugelassen.</p> <p>4 Gestaltung der baulichen Anlagen 4.1 Hauptgebäude</p> <p>Fassaden: Grelle Farben → zu unbestimmt</p> <p>Dachform-, neigung: sh. Nutzungsschablone → zusätzlich textlich festsetzen!</p>	<p>Die Ausführungen zu Reihenhäusern und Mehrfamilienhäuser wird gestrichen.</p> <p>Die Zufahrten werden als verbindlich festgesetzt.</p> <p>Der Text wird wie folgt geändert: Entlang öffentlicher Flächen ist <u>aus Unterhaltsgründen</u> ein seitlicher Abstand von mind. 0,70 m einzuhalten.</p> <p>Für nicht aneinander gebaute Garagen wird die Regelung als ausreichend erachtet. Bei zusammengebauten Grenzgaragen wird ergänzt, dass sich der Nachbauende in Bezug zu Wandhöhe <u>und Dachform</u> an den Erstbauenden anzupassen hat.</p> <p>In Ziff. 3 wird ergänzt: Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen ist <u>aufgrund der gewählten Baufenstergrößen und der folglich variablen Höhenlage</u> die unter Ziff. 5 festgelegte, fertige Geländeoberfläche festgelegt.</p> <p>Die Festsetzung wird wie folgt geändert: Es sind nur gedeckte Farben an Außenfassaden zulässig.</p> <p>Es werden zusätzlich textliche Festsetzungen getroffen.</p>
--	--	--

	<p>Dachaufbauten / Einschnitte: Die festgesetzte Wandhöhe darf <u>durch technische Dachaufbauten überschritten</u> werden. → flächen- u. höhenmäßig beschränken</p> <p>Maß aller Gauben / Anbauten fehlt (z.B. 1/3 der Dachbreite / Trauflänge)</p> <p>Anbauten: Fehlt Definition was hierunter genau verstanden wird</p> <p>Höhenlage: Allerdings ist nicht klar bestimmt welche Straßenbezugspunkte gelten. Planstraße B und C enthalten im Bereich der Baufenster der Hauptgebäude keine Höhenkoten</p> <p>4.2 Garagen / Carports</p> <p>Höhenlage: Bezugspunkt ist die in der Mitte der festgelegten Zufahrt anstehende Straßenoberkante. → In Planteil nur vorgeschlagen</p> <p>5 Aufschüttungen / Abgrabungen</p> <p>→ ein neues Gelände wird eben nicht ausreichend definiert!</p> <p>8 Schallschutz</p> <p>8.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen</p> <p>Es werden aktive Lärmschutzeinrichtungen mit einer gestaffelten Gesamthöhe von 3,0 m über Gelände errichtet. → zeichnerische Festsetzung des genauen Standortes fehlt!</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Bitte berücksichtigen Sie, dass unsere Stellungnahme keine vollumfängliche Prüfung der Planunterlagen darstellt. Wir fokussieren uns mit unseren Handskizzen</p>	<p>Die Festsetzungen werden wie folgt geändert: Dachaufbauten sind nur bei E+D Bauweise zulässig. Abstand von der Giebelwand: min. 1,25 m; Abstand zum Hauptfirst: min. 1,00 m; Gesamtbreite aller Gauben max. 1/3 der Gebäudelänge.</p> <p>Die Festsetzung von Anbauten wird gestrichen.</p> <p>Die Höhenangaben der Planstraßen B und C werden ergänzt.</p> <p>Die Zufahrten werden als verbindlich festgesetzt.</p> <p>Aufgrund der, für eine offene Bebauung bewusst gewählten Baufenstergrößen und folglich variablen Höhenlage der Gebäude ist eine Definition des neuen Geländes weder erforderlich noch erwünscht.</p> <p>Die aktive Lärmschutzeinrichtung ist in der Planzeichnung bereits dargestellt und wird textlich noch ergänzt. Die Lärmschutzwand ist begrünt auszuführen.</p>
--	--	---

	<p>(Anmerkungen in rot) ausschließlich auf die Planzeichnung u. textlichen Festsetzungen. Sie haben die Begründung selbst auf etwaige Unstimmigkeiten, fehlende od. unzureichende Ausführungen oder gar redaktionelle Fehler zu sichten.</p> <p><u>Begründung mit Umweltbericht</u></p> <p>2.2 Geplante Nutzung 2.2.1 Art der baulichen Nutzung</p> <p>Nicht zulässig sind Einrichtungen und Betriebe nach § 4 Abs. 2 <u>Satz</u> 2 und 3 sowie § 4 Abs. 3 BauNVO, da das Plangebiet für diese Einrichtungen hinsichtlich der Erschließung nicht geeignet ist. → Nr.</p> <p>2.2.2 Maß der baulichen Nutzung → folgendes sind keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung?!</p> <p>Folgende baulichen Strukturen sind geplant: Einzelhäuser in E+1 / E+D Bauweise mit Satteldach und je maximal zwei Wohneinheiten; → Doppelhäuser fehlt?</p> <p>2.2.4 Abstandsflächen Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung. → Begründung Abweichung fehlt</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird korrigiert: Nicht zulässig sind Einrichtungen und Betriebe nach § 4 Abs. 2 <u>Nr.</u> 2 und 3 sowie § 4 Abs. 3 BauNVO, da das Plangebiet für diese Einrichtungen hinsichtlich der Erschließung nicht geeignet ist.</p> <p>Es wird ergänzend eingefügt: Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,35 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7 Maximale Anzahl der Vollgeschosse II</p> <p>Folgender Abschnitt wird unter Punkt 2.2.3 verschoben und bzgl. Doppelhäuser ergänzt: Folgende baulichen Strukturen sind geplant: Einzel- und Doppelhäuser in E+1 / E+D Bauweise mit Satteldach und je maximal zwei Wohneinheiten.</p> <p>Die Begründung der Abweichung wird ergänzt: Aufgrund der gewählten Baufenstergrößen ist eine exakte Fixierung der Wandhöhen resp. der Abstandsflächen weder zielführend noch gewünscht.</p>
--	---	---

	<p><u>Planzeichnung:</u></p> <p>Legende:</p> <p>Maße der baulichen Nutzung <u>siehe Nutzungsschablone</u> → konkret textlich und zeichnerisch festsetzen!</p> <p>Nur Einzelhaus / auf Doppelhaus → PlanZV Nr. 3.14 Einzel und Doppel</p> <p>Kürzel GA / Cp fehlt in Planteil</p> <p>Verkehrsflächen sonstiger Zweckbestimmung R = Radweg → (nachrichtliche Übernahme?)</p> <p>Geltungsbereich → Fl.Nr. Gemarkung fehlt</p> <p>Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses → Außerhalb des Geltungsbereichs?!</p> <p>Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes → Ziffer 8?! Darstellung Lärmschutzwand entspr. Ziffer 8.1 fehlt!</p> <p>Parzellennummern → Zeichnerische Hinweise</p> <p>Vorgeschlagene Zufahrt → konkret festsetzen</p> <p>Bauverbotszone Kreisstraße KR 12 → gesamter GB darstellen! Ga/St Parzelle 3 in Verbotszone?</p>	<p>Die Maße der baulichen Nutzung zur Nutzungsschablone zusätzlich noch unter Punkt 1.2 der textlichen Festsetzungen festgesetzt.</p> <p>Es wird korrigiert: nur Einzel- und Doppelhäuser</p> <p>Eine Konkretisierung ob Garage, Carport oder Stellplätze erfolgt erst im Rahmen der konkreten Bauvorhaben. Auf eine Festsetzung der Kürzel im Planteil wird daher verzichtet.</p> <p>Der Radweg wird als nachrichtliche Übernahme im Plan kommentiert.</p> <p>In der Legende werden Flurnummer und Gemarkung ergänzt.</p> <p>Die Fläche für das Rückhaltebecken wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes mit der Fl.Nr. 1036/1 der Gemarkung Köfering einbezogen.</p> <p>Die Ziffer wird korrigiert. Die Lärmschutzwand ist im Planteil jedoch bereits dargestellt (siehe Parzelle 6).</p> <p>Parzellennummern werden in der Legende unter zeichnerische Hinweise aufgeführt.</p> <p>Die Zufahrt wird als verbindlich festgesetzt.</p> <p>Die Bauverbotszone wird im Bereich der festgesetzten Ortsdurchfahrt dargestellt.</p>
--	--	---

	<p>Planteil:</p> <p>Städtebaulich sinnvoll Hausnummer 12 ebenfalls zu überplanen Westlicher Gartenbereich muss nicht weitere Baufenster vorsehen...</p> <p>Erschießung Parz. 3 über Planstraße A und B/C Fläche für Garage nicht sinnvoll anfahrbar, komplette Zerschneidung der Gartenfläche; Zufahrt von Planstraße B gerade mal 3,70 breit → zu schmal!</p> <p>RRB → Außerhalb des Geltungsbereichs!?</p> <p>Sammelstelle Müll fehlt für Planstraße C, diese werden kaum die Tonnen in den Süden „fahren“.</p> <p>Es fehlen die Höhenbezugspunkte beim Wendhammer und der Planstraße B + C.</p> <p>Keine durchgezogenen Baugrenzen! Ermöglicht eine völlig andere Lage von Wohngebäuden (Bestimmtheitsgebot)</p> <p>Parzelle 5 im Fall Bebauung Doppelhaus: Einhaltung Grenzabstände zu Parzelle 4 und 6 → allerdings definiert sich ein DH dadurch, dass es an gemeinsamer Grundstücksgrenze zusammengebaut ist.</p> <p>Nutzungsschablone:</p> <p>Anzahl der Wohneinheiten fehlt Bautyp / Dachneigung fehlt</p> <p>Darstellung E und D soll als ED dargestellt werden.</p>	<p>Eine Überplanung der Hausnummer 12 entspricht nicht dem Planungswillen der Gemeinde Köfering.</p> <p>Die Parzelle 3 wird, wie bisher geplant, über die bereits bestehende Zufahrt direkt von der Kreisstraße her erschlossen. Es erfolgt keine Zufahrt von Parzelle 3 über die Planstraße B.</p> <p>RRB wird in den Geltungsbereich einbezogen.</p> <p>Die Sammelstelle der Planstraße C wird zeichnerisch ergänzt.</p> <p>Die Höhenkoten werden beim Wendhammer sowie der Planstraße B + C ergänzt.</p> <p>An den durchgezogenen Baugrenzen (Parzellen 4 – 6) wird festgehalten. Die Lage der Wohngebäude ist unter Punkt 4.1 der Textlichen Festsetzungen mit den Punkten Gebäudegrundriss und Gebäudestellung hinreichend geregelt.</p> <p>Für den Fall, dass in Parzelle 5 ein Doppelhaus errichtet würde, ergäbe sich eine Teilung der Parzelle 5. Die Abstandsregelungen gelten unabhängig davon.</p> <p>Anzahl der Wohneinheiten wird ergänzt Bautyp / Dachneigung wird ergänzt</p> <p>Darstellung E und D wird als ED dargestellt.</p>
--	--	---

		<p>Anlage 1:</p> <p>Planstraße C nicht notwendig! Parzelle 1, Erschließung über Planstraße A! Parzelle 2, und 3, Erschließung über Planstraße B!</p> <p>Planstraße B an östlichen Ende anders ausgestalten, Zufahrt Parzelle 3 ungenügend</p> <p>Erschließung Parzelle 7 nicht gesichert! Gewährleistung mittels Lage an öffentlicher Straßenverkehrsfläche, entsprechend Miteigentumsanteil an privaten Straßenverkehrsfläche oder im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht, Leitungsrecht..)</p> <p>Landwirtschaftliches Gebäude – Garage: Abstandsflächen zueinander? Außenwände stehen aktuell nicht in einem Winkel von mehr als 75° zueinander...</p>	<p>Die Erschließung stellt den Planungswillen der Gemeinde dar und wird als ausreichend erachtet.</p> <p>Die Parzelle 3 wird, wie bisher, über die bereits bestehende Zufahrt direkt von der Kreisstraße her erschlossen.</p> <p>Die Erschließung der Parzelle 7 erfolgt über die Fl.Nr. 987. Die privatrechtliche Absicherung der Erschließung im Grundbuch ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. In den textlichen Hinweisen wird ein entsprechender Hinweis ergänzt.</p> <p>Das Baufenster für die Garage der Parzelle 7 wird vergrößert um eine ggf. unzulässige Überlappung der Abstandsflächen vermeiden zu können. In den textlichen Festsetzungen wird für den Fall einer Überlappung der Abstandsflächen ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass für diesen Fall eine privatrechtliche, wechselseitige Verzichtserklärung auf Abstandsflächen erforderlich wird.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 14:0</p>
<p>Keine Stellungnahme haben abgegeben:</p> <p>- Regierung Oberpfalz, Bergamt</p>			

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerische Staatsforsten
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Amt für Ländliche Entwicklung
- Deutsche Telekom Technik Süd
- Regensburger Verkehrsverbund
- Industrie- und Handelskammer
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
- Gemeinde Alteglofsheim
- Bayer. Bauernverband
- FFW Köfering
- Schulverband Alteglofsheim-Köfering
- Kreisjugendring
- Laber-Naab Infrastruktur GmbH