

Bebauungsplan “Am Lagerhaus“

Gemeinde Mintraching

Gemeinde Mintraching

Landkreis Regensburg

Regierungsbezirk Oberpfalz

Verfahren nach § 4 (2) und § 3 (2) BauGB

Bekanntgabe der eingegangenen Stellungnahmen/Abwägungsvorschläge

Stand: 23.02.2022

Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB

	Stellungnahmen (maßgebend ist nur das Original)	Hinweise/Abwägungsvorschläge
Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde, Stellungnahme vom 30.12.2021	<p><input checked="" type="checkbox"/> Keine Bedenken</p> <p>Eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Bedarf für Wohnbauflächen wurde 2019 im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans geführt. Der Bedarf für die vorliegende Planung kann daraus abgeleitet werden. Für künftige Planungen ist der Bedarfsnachweis aus dem Flächennutzungsplan zu aktualisieren. Die Auslegungshilfe zum Bedarfsnachweis und weitere Hilfsdokumente dazu finden Sie unter www.regierung.oberpfalz.bayern.de/regierungsbezirk/flaechensparoffensive .</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>Wir bitten darum, uns zur Aktualisierung des hiesigen Rauminformationssystems (RIS) zeitnah nach Abschluss des Verfahrens eine Endausfertigung des Bebauungsplanes mit Verfahrensmerkmalen und Begründung auf bevorzugt digitalem Wege an folgende E-Mail-Adresse zukommen zu lassen (Art. 30 BayLplG): rauminformation@reg-opf.bayern.de</p>	Kenntnisnahme.

<p>Wasserwirtschaftsamt Rbg., Stellungnahme vom 04.01.2022</p>	<p>aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu den beiden o.g. Verfahren wie folgt Stellung: <u>2. Deckblattänderung Flächennutzungsplan Mintraching</u> <i>(siehe separate Abwägungsvorlage)</i> <u>Bebauungsplan "Am Lagerhaus"</u></p> <p>Der Planungsumgriff liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Die geplante Grünfläche und ein Teilbereich der für die Bebauung vorgesehenen Fläche liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Pfatter bei HQ100 und innerhalb der Überschwemmungsfläche bei einem HQextrem.</p> <p>Grundsätzlich sind natürliche Rückhalteräume nach § 77 WHG zu erhalten. Aus diesem Grund sind die Bereich innerhalb der HQ100 Fläche von Bebauung freizuhalten und der Rückhalteraum ist zu erhalten. Sollten eventuell im Zuge der Planung der Infrastruktur Rückhalteräume in Anspruch genommen werden, sind diese umfangs-, zeit- und funktionsgleich auszugleichen.</p> <p>Die Thematik der Lage im berechneten Überschwemmungsgebiet der Pfatter ist bei der Abwägung im Aufstellungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen und zu würdigen. Zu beachten ist hier der gerichtlich festgestellte Analogieschluss zum § 78 WHG auch für faktische Überschwemmungsgebiete.</p> <p>Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde Mintraching sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3</p>	<p>Gem. Auskunft von Herrn Lehner, WWA sind auch für faktische Überschwemmungsgebiete die in § 78 WHG genannten 9 Punkte des Absatzes 2 für eine ausnahmsweise Ausweisung von Baugebieten in festgesetzten Überschwemmungsgebieten zu beachten und im Rahmen der Abwägung zu beurteilen.</p> <p>Die 9 zu beachtenden Punkte lauten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können, 2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt, 3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind, 4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden, 5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, 6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
--	---	---

	<p>Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim Landratsamt Regensburg zu erfragen.</p> <p>Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.</p> <p>Zum Schutz vor Wassereintrüben und Starkregenereignissen empfehlen wir die dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellerschosse. Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.</p> <p>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>Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs.1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz wird hingewiesen.</p>	<p><i>7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,</i></p> <p><i>8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und</i></p> <p><i>9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.</i></p> <p>Zu Punkt 1: In einem langwierigen Abwägungsprozess hat der Gemeinderat entschieden, dass bestehende Seniorenwohnheim im Ort Mintraching nicht weiterzuerfolgen bzw. aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu sanieren, sondern stattdessen an einem neuen Standort zu entwickeln. Die Gemeinde hat sich intensiv um verschiedene Grundstücke im Ortsgebiet von Mintraching bemüht, es bestand jedoch keine Abgabebereitschaft der Eigentümer. Lediglich das vorliegende Grundstück stand für eine Bebauung zur Verfügung. Aufgrund des dringenden, bestehenden Bedarfs nach einem den aktuellen Vorgaben entsprechendem Seniorenwohnheim ist eine</p>
--	--	--

	<p>Auf Grund der hohen Grundwasserstände ist aus unserer Sicht die Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser nur über Versickerungsmulden mit belebter Oberbodenzone darstellbar. Entsprechende Flächen sind vorzuhalten.</p>	<p>Nullvariante, also der Wegfall einer Pflegeeinrichtung im Hauptort Mintraching, nicht im Interesse der Gemeinde.</p> <p>Zu 2: Das Gebiet grenzt an bestehende Baugebiete des Hauptortes Mintraching an.</p> <p>Zu 3-9: Das Überschwemmungsgebiet betrifft die Bauflächen des Baugebietes nur am Rand. Durch den Erschließungsplaner wurden die Höhen und möglichen Überschwemmungsbereiche berechnet. Die Höhenlagen im Bebauungsplan wurden entsprechend festgesetzt. In der östlichen Parkfläche können Retentionsraumflächen als Ausgleichsmaßnahme für die überbauten Flächen geschaffen werden.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Nach Abwägung und in Betrachtung der 9 Punkte kommt der Gemeinderat zu dem Ergebnis, dass durch die geringe Eingriffsfläche in das faktische Überschwemmungsgebiet zusammen mit den Festsetzungen zum Schutz der Bauflächen und den geplanten Ausgleichsretentionsflächen auf der östlichen Parkfläche, der geplante Bebauungsplan in diesem Bereich mit den Vorgaben des Hochwasserschutzes vereinbar ist.</p>
--	---	--

Bisherige Behandlung frühzeitiges Verfahren:

Hinsichtlich des Hochwasser-Risikomanagements empfiehlt Herr Lehner die EFOK mind 25 cm über der Geländeoberfläche und 50 cm über der Höhe des HQ 100 zu planen.

Die Hinweise werden soweit noch nicht enthalten in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hochwasserpläne gehören zu den Plänen des Wasserrechts, ihre Darstellungen sind nach § 1 Abs. 6 Nummer 7g BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Vor einer amtlichen Festsetzung oder der vorläufigen Sicherung eines Überschwemmungsgebietes gelten diese Gebiete als sogenannte „faktische Überschwemmungsgebiete“.

Ein Planungsverbot in diesen Gebieten besteht nicht. Sie sind jedoch gemäß § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten.

So weit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem Erhaltungsgebot entgegenstehen, sind gemäß § 77 Abs. 1 Satz 2

WHG rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Die Ausgleichspflicht gilt auch im Falle einer Flächennutzungsplanung. Diese Planungsgrundsatz kann im Wege der bauleitplanerischen Abwägung grundsätzlich überwunden werden.

Werden Belange des Hochwasserschutzes beeinträchtigt, sind gegebenenfalls Planungsalternativen und Maßnahmen zum umfangs-, funktions- und zeitgleichen Ausgleich zu ermitteln und zu bewerten.

Somit müsste ermittelt werden, ob es grundsätzlich Alternativen ohne Beanspruchung von möglichen Überschwemmungsflächen gibt und falls dies verneint werden kann (was insbesondere im WA2 schwierig werden könnte), in welchem Umfang durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Retentionsraum betroffen ist und wie der Ausgleich stattfinden soll.

Nach der Rechtsprechung ist die Gemeinde bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials verpflichtet, nähere Ermittlungen anzustellen, in welcher Häufigkeit mit Überschwemmungen zu rechnen ist und

welche Hochwasserstände dabei voraussichtlich erreicht werden.

Bei der Beurteilung möglicher Auswirkungen (zum Beispiel durch hochwasserangepasste Bebauung mit Retentionsraumausgleich an anderer Stelle) sind auch Auswirkung zu prüfen, die über den Geltungsbereich der Bauleitplanung hinausgehen. Hierzu wird regelmäßig ein Fachgutachten erforderlich werden.

In der Abwägungsentscheidung besteht grundsätzlich kein Vorrang des Hochwasserschutzes gegenüber anderen Belangen. Welches Gewicht im Hochwasserschutz im Verhältnis zu anderen Belangen zukommt, richtet sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls.

Im Rahmen der Abwägung sind alle Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung zu berücksichtigen. Insbesondere das Optimierungsgebot macht es erforderlich, alle Möglichkeiten auszuschöpfen, Gefährdungen durch Überschwemmungen weitgehend auszuschließen.

Im Bereich des geplanten WA 1 (Seniorenheim) dürfte aufgrund der fehlenden konkreten Gebäudeplanung eine Reduzierung der Baugrenzen auf die Flächen außerhalb des Überschwemmungsbereiches sachgerecht sein. Gleiches gilt für die östliche Parzelle im südlichen WA 2.

Zu überlegen wäre, ob weitergehende Maßnahmen zu hochwassergepasster Bauweise erforderlich werden, sofern man im Rahmen der Abwägung zum Ergebnis kommt, dass eine Reduzierung der überbaubaren Flächen nicht erfolgen soll. Dies könnten auch Höhenfestsetzungen sein, für die innerhalb des Überschwemmungsbereiches jedoch dann auch ein Ausgleich (dürfte in der östlichen Grünfläche leicht möglich sein) erforderlich wird.

Vor all diesen Überlegungen wäre es wichtig, die konkrete Höhenplanung der vorgesehenen Erschließungsstraße zu kennen. Sollte die Erschließungsstraße durchgehend über dem derzeit berechneten Niveau des Überschwemmungsgebietes liegen, wäre ggf. durch einen Fachgutachter die veränderten Grenzen des Überschwemmungsbereiches zu ermitteln und

der weiteren Abwägungsentscheidung zu Grunde zu legen. Selbstverständlich muss in diesem Fall der notwendige Retentionsraumausgleich auch unter Berücksichtigung der möglichen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke auf Ebene des Bebauungsplanes gelöst werden. Durch die sehr große öffentliche Grünfläche im Geltungsbereich dürfte der Retentionsraumausgleich leicht möglich sein. Hierzu werden keine Flächen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

Nach erster überschlägiger Abschätzung liegen die Bauflächen maximal in einer Tiefe von 10–15 cm im derzeit berechneten Überschwemmungsgebiet. Sollte also in der Grünfläche eine generelle Abgrabung von zum Beispiel 10 cm festgesetzt werden, wäre eine Retentionsraumausgleich mehr als erfüllbar. In die Abwägung einzustellen wäre dann lediglich noch die Lage der Bauflächen im HQ extrem. Es verblieb dann lediglich die erforderliche gutachterliche Aussage, dass durch diese Ausgleichs-Abgrabung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Unterlieger und Oberliga zu erwarten sind.

		<p><i>Unabhängig davon wäre in die Abwägung einzustellen, dass am Rande von Überschwemmungsgebieten auch mit aufsteigendem Grundwasser zu rechnen ist.</i></p> <p><i>Sollte der Gemeinderat in der vorläufigen Abwägung zum Ergebnis kommen, dass eine Änderung der überbaubaren Flächen nicht erforderlich ist, wäre für die Ausarbeitung des auslegungsfähigen Entwurfes die konkrete Höhe der Erschließungsanlage zu ermitteln.</i></p> <p><i>Auf dieser Grundlage könnten dann die sinnvollen und erforderlichen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.</i></p>
--	--	---

<p>LRA Rgbg., Bauleitplanung, Stellungnahme vom 29.12.2021</p>	<p>in der Anlage darf ich Ihnen die eingegangenen Stellungnahmen der nachfolgenden Fachstellen zu der im Betreff genannten Bauleitplanung übersenden:</p> <ul style="list-style-type: none">- L 15, Kommunale Abfallentsorgung- L 18, Fachreferent für Denkmalschutz- S 31, Staatliches Abfallrecht, Wasserrecht und Gewässerschutz- S 33-2, Natur- und Landschaftsschutz- S 44, Tiefbau, Kreisbauhof <p>Die Fachstellen L 31, Verkehrsentwicklung, L 41., Kreisjugendamt, S 33-1, Immissionsschutz, S 52, Gesundheitsamt und der Kreisbrandrat brachten keine Äußerung vor so dass davon ausgegangen werden kann, dass mit der Planung Einverständnis besteht oder die wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.</p> <p>Die seitens des Sachgebietes S 41, Bauleitplanung, in der Stellungnahme vom 08.09.2021 vorgebrachten Einwendungen wurden nur teilweise in den Entwurf eingearbeitet. An den nicht eingearbeiteten Einwendungen wird daher vollumfänglich festgehalten.</p> <p>Darüber hinaus ist es uns bedauerlicherweise aufgrund der Vielzahl an abzugebenden Stellungnahmen zu im Verfahren befindlichen Bauleitplanungen und den einhergehenden Fristen nicht möglich</p>	
--	---	--

	<p>die Einwendungen bzw. Anregungen vollumfänglich auszuformulieren. Wir fügen Ihnen unsere Handskizzen (Anmerkungen in rot) bei und stehen gerne für Rückfragen zur Verfügung.</p>	
--	---	--

Teil B: Textliche Festsetzungen

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 - 3

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

Alle weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO sind zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, werden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 3 die in der Nutzungsschablone festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaß festgesetzt.
konkrete Festsetzung der Nutzungsschablone + textliche Festsetzung
1.2.2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) *der GRZ!*

Vollgeschosse

Für WA1 gilt: Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Für WA2 und 3 gilt: Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Es gelten die Regelungen der BayBO, insbesondere Art. 83 Abs. 6.

Definition Vollgeschoss gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO in der aktuellen Fassung:

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.“

- Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlich oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Die Angaben werden korrigiert.

Die Festsetzung ist ausreichend konkret. Begründung kann ergänzt werden.

Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

1.3.1 Überbaubare Flächen und Bauweise (§22 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den WA sind der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt.

Abweichung konkret bestimmen im Normativen Teil + detaillierter
Es wird für WA1 nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichend (offene) Bauweise festgesetzt. *Erläuterung in*
Es sind Gebäude länger als 50 m unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zulässig. *Begründung*

Es wird für WA2 und 3 nach § 22 Abs. 2 BauNVO offene Bauweise festgesetzt.

Im WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser *# in Planzeichnung* und Hausgruppen zulässig.

Im WA 3 sind nur Einzelhäuser zulässig. *lt. Planzeichnung / Nutzungsschablone WA2 u WA3
↳ Einzel- u. Doppel*

Die Vorgaben über Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO Art. 6) sind einzuhalten.

1.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im WA 2 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. 3 Wohneinheiten je Wohngebäude als Höchstgrenze festgesetzt. Je Doppelhaushälfte und je Teilgebäude einer Hausgruppe ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

Im WA 3 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude als Höchstgrenze festgesetzt.

WA1? nicht f. Seniorenheim -> Begründung

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches ausnahmsweise zulässig.

Im WA 2 und 3 gilt:

Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO *# für WA1*
außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur bis max. 15 m² Grundfläche je Grundstück und einer mittleren Wandhöhe von max. 3 m zulässig.

Im WA 1 -3 gilt:

Hausgruppen werden in Planzeichnung klarstellend ergänzt. WA3 wird klarstellend angepasst.

Für das WA 1 sind keine Vorgaben dazu vorgesehen. Kann in der Begründung ergänzt werden.

Für WA1 sind keine diesbzgl. Festsetzungen vorgesehen.

Baufenster für
Garagen/Carports

Garagen und gebäudeunabhängige Solaranlagen können nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nach Art 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO zugelassen werden.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Lage ist der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.6.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplätze“ und „Fußweg“ festgesetzt.

in Planzeichnung = öffentliche Verkehrsfläche, Fußgängerbereich, Zufahrt
Die Lage ist der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.7 Höhenlage baulicher Anlagen

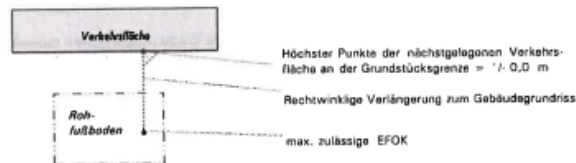
1.7.1 Allgemeines Wohngebiet

Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) der Hauptgebäude beträgt im allgemeinen Wohngebiet maximal 0,3 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Für Garagen und Carports beträgt im allgemeinen Wohngebiet die zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) 0,15 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante. Bei Eckgrundstücken ist das maßgebende Höhenniveau die zum Gebäudegrundriss nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.

Das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche wird horizontal und senkrecht gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zur Oberkante der jeweiligen Erdgeschossrohfußbodendecke (EFOK).



Für den Bereich WA2 sind im weiteren Flächen für Stellplätze und Garagen/Carports vorgesehen.

Die Bezeichnungen werden klarstellend korrigiert.

1.7.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die zulässige Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen (internen Erschließungsstraßen) ist in der Planzeichnung, Teil A festgesetzt. Zwischen den festgesetzten Punkten ergibt sich die zulässige Höhe durch Interpolation.

Für die zulässige Höhe ist eine Abweichung von +/- 15 cm zulässig.

1.7.3 Geländegestaltung *Die für die Höhenbemessung relevante Erschließungsstraße ist in einer ganz bestimmten Höhenlage mit einer zu vernachlässigenden Variationsbreite im Zentimeterbereich festzulegen! 1)*

Die natürlichen Geländehöhen sind an den Grenzen des Geltungsbereiches einzuhalten. *↳ soll in den restlichen Bereichen nach Art 57 i. d. F. BayBO*

Das natürliche Gelände der Bauflächen ist im Bereich der Öffentlichen Verkehrsfläche an *das bestehende Straßenniveau anzupassen. (bis zu 2m Bau- und Neuaufbau)*

In den Bauanträgen ist das vorhandene, natürliche Gelände und das hergestellte Gelände stets anzugeben.

Die Grundstücksgrenzen der künftigen Bauparzellen sind innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber den benachbarten Bauparzelle(n) exakt anzugleichen.

1.7.4 Höhenlage der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage und Generationenspielplatz“

Veränderungen durch Auffüllungen sind auf der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig. Die max. zulässige Höhenlage wird mit der bestehenden Geländehöhe festgesetzt.

Ausnahmsweise sind Geländeerhöhungen mit Retentionsraumausgleich innerhalb der Grünfläche zulässig. *1) Die Abweichung von +/- 15cm und zudem die Abweichungen aus Ziffer 1.7.1. (max. 0,3m bzw. 0,15m über Verkehrsfläche) ermöglichen unseres Erachtens einen zu großen Spielraum!*

1.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

1.8.1 Dächer

In den Teilflächen sind nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Dachformen für die Hauptbaukörper zulässig. Die zulässigen Dachneigungen für Hauptbaukörper sind unter Ziffer 1.8.6 festgesetzt.

Nebenbaukörper können in abweichender Dachform und Dachneigung ausgeführt werden. Tonnendächer sind hierbei unzulässig.

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern mit mehr als 20° Dachneigung nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis braun oder hellgrau bis anthrazit aus Ziegel oder Betonstein zulässig. Blecheindeckungen mit Dachneigungen unter 20° sind nur in metallischen, matten Farbblößen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig.

Dächer zwischen 0 Grad und 15 Grad sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen

Die zulässige Variationshöhe der Straße wird auf +/- 5cm angepasst.

Ja es sollen die Vorgaben der BayBO gelten für eine flexible Gestaltung der Parkfläche und des Seniorenheims.

Höhenentwicklung der Hauptgebäude

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) getroffen:

Regelquerschnitte in Planzeichnung

Wandhöhe (WH) / Firsthöhe (FH)

im WA1 ist zulässig:

Sattel-/Walmdach mit einer Dachneigung von 20° - 28°

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 9,9 m, gemessen zwischen der EFOK (Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 13 m festgesetzt.

Zelt- /Pult-/versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 9° - 24°

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 9,9 m, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 13 m für versetztes Pultdach und 11,5 m für ein Pultdach festgesetzt.

Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5°

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Attika mit 11 m festgesetzt.

im WA2 und 3 sind zulässig:

Sattel-/Walmdach mit einer Dachneigung von 20° - 28°

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 6,2 m, gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut wird mit 9,0 m festgesetzt.

Sattel-/Walmdach mit einer Dachneigung von 38° - 46°

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 4,2 m gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut wird mit 9,0 m festgesetzt.

Pult-/versetztes Pult-/Zeltdach mit einer Dachneigung von 9° - 24°

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 6,0 m, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 9,0 m für versetztes Pultdach und Zeltdach und 7,0 m für ein Pultdach festgesetzt.

Kenntnisnahme.

Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5°

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Attika wird mit 6,8 m festgesetzt.

1.8.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nach den Vorschriften der BayBO und nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.

Die Werbeanlage muss unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden.

Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

1.8.8 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze, Hofflächen

Im WA 1 gilt:

Für die zu erbringende Zahl der Stellplätze gilt die GaStellV i.d.F. vom 30.11.1993, zuletzt geändert am 07.08.2018.

Im WA 2 und 3 gilt:

Es gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung der Gemeinde Mintraching vom 19.10.2021.

Für WA1 - 3 gilt:

Garagen und Carports gelten als Stellplatz beim Stellplatznachweis.

Der Stellplatzbedarf ist rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und dann auf ganze Zahlen aufzurunden.

Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5,0 m sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden.

Werden Garagen, Carports oder Nebengebäude ohne eigene Abstandsflächen auf oder an der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge dieser Bebauung je Grundstücksgrenze 9,0 m nicht überschreiten (gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO).

Die maximal zulässige mittlere Wandhöhe beträgt 3,0 m, die maximal zulässige Firsthöhe bei Pultdächern (die höhere Wand) 4,5 m. Bei Pultdächern darf die höhere Wand (First) nicht entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden.

|| dies nur für
: Bemessung ← Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit dem hergestellten Gelände.

· Abstandsflächen
? tun?

· dies für die
ndhöhe gelten

|| dürfen wir auf
· Widerspruch

Ziffer 1.7.1.
weisen

FOK max. 0,15m
· Verkehrsfläche

: bitten um Klarstellung/ Anpassung.

Stellplätze und private Hofflächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen sowie wasserdurchlässiges Pflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

Wird klarstellend ergänzt.

1.10.7 Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Interne Ausgleichsfläche: auf Flurnummer ... Gemarkung #

Festgesetzte Aufwertungsmaßnahmen: Anlage eines Feldgehölzes mit extensiven Wiesenflächen:

Pflanzung einer Baum- und Strauchhecke auf 35 % der gesamten Fläche unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände. Anteil Bäume: ca. 15 %, Anteil Sträucher ca. 85%. Pflanzung mit autochthonem Pflanzmaterial, Artenauswahl in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde. Pflanzraster ca. 1,0 m x 1,5 m. Ausbildung des Krautsaumes durch Sukzession.

Festsetzungen zur Anlage einer extensiven Wiesenfläche:

Neuansaat mit einer geeigneten autochthonen Saatgutmischung, bzw. mit Mähdruschsaat aus benachbarten Wiesenflächen nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Folgende Pflege ist für das Feldgehölz festgesetzt:

- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutzmittel
- Abtransport des Schnittgutes
- Keine Verwendung eines Schlegelmähers
- Pflegemahd des Krautsaums: max. 50% der Fläche pro Jahr in mehreren Teilflächen mit einem 1-maligen Schnitt (Staffelmahd), ab 15.09.,
- Anwuchspflege und Schutz der Pflanzung durch Verbisschutzzäune in den ersten zwei Jahren

Folgende Pflege ist für die extensive Wiesenfläche festgesetzt:

- keine Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung
- Mahd der Extensivgrünlandfläche, keine Verwendung eines Schlegelmähers, zulässig sind 1 oder 2 Mahdtermine pro Jahr mit mind. 3-monatiger Bewirtschaftungsruhe von 15.06. bis 15.09. oder einmalige Mahd ab 15.09.
- Entfernung des Mahdgutes
- Entfernung von unerwünschtem Aufwuchs (Neophyten)

Zulässig sind auf der Ausgleichsfläche auch:

- befestigte Flächen für Wegeverbindungen,
- Anlagen zum Regenrückhalt in Erdbauweise

Wird ergänzt.

4 Städtebauliche Konzeption und Gestaltungsvorschriften *Planerische Entscheidung begründen, nicht nur erläutern/wiedergeben*

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet und als Grünfläche festgesetzt.

Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4, bzw. 0,45 um flächensparendes Bauen zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan lässt im WA2 und 3 Einzel- und Doppelhäuser mit offener Bauweise zu und passt sich damit an die städtebauliche Situation und die Nachfrage vor Ort an.

Im WA1 sind nur Einzelhäuser in abweichend offener Bauweise zulässig, da in diesem Bereich der Bau eines Seniorenwohnheimes geplant ist. Die Aussenmaße des Heimes werden 50 m überschreiten.

Im WA 1 sind max. 3 Vollgeschosse zulässig, im WA2 und 3 max. 2 Vollgeschosse.

Im WA 2 und WA 3 wurden die max. zulässigen Wohneinheiten beschränkt. Dadurch soll gesichert werden, dass in diesem Bereich nur Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser entstehen, da diese Struktur auch im Umgriff vorliegt. Für eine kompakte flächensparende Nutzung sind auch Hausgruppen im WA 2 zugelassen, aber mit einer Beschränkung der Wohneinheiten um den umgebenden dörflichen Charakter zu wahren. *Warum WA1 nicht?*

Durch die großzügigen Baugrenzen sind vor allem im Bereich des geplanten Seniorenwohnheimes großzügige Gestaltungsvarianten möglich. Begrenzt nach Osten hin sind die Baufelder durch das Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀.

Die Zulässigkeit der Dachformen wurde weit gefächert, um den Bauwilligen mehr gestalterischen Spielraum einzuräumen. Flachdächer sind aber nur zu mind. 60% begrünt zulässig, mit Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um einer nachhaltigen Lebensweise und dem Klimawandel Rechnung zu tragen.

Weitere gestalterische Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden wurden getroffen durch die Vorgabe von zulässigen Maßen für Dach- und Fassaden - An- und Vorbauten. Durch die Festsetzungen wird eine ansprechende Gestaltung der Fassaden sichergestellt und unterschiedliche und zu kleinteilige An- und Vorbauten vermieden.

Die zulässigen maximalen Höhen der Hauptgebäude wurden in Ableitung der zulässigen Dachformen festgesetzt um übermäßige Höhenentwicklungen zu vermeiden.

Die Höhenlage der Erschließungsstraßen wurden festgesetzt und die Höhenlage der Gebäude darauf basierend konkret festgesetzt.

Erschlossen werden die Bauparzellen von Norden, der Hauptstraße, her. Innerhalb des Baugebietes erfolgt eine Erschließung nach Süden, welche im Südwesten mit einem Wendehammer endet. Ein Stich nach Süden hin ist für eine mögliche Erweiterung vorgesehen. Zentral im Baugebiet sind Stellplätze mit Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Diese sollen den Besuchern des Seniorenwohnheimes und der Parkanlage dienen. Entlang der Hauptstraße soll ein neues Gehweg entstehen.

Für die Lage im Bereich eines Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ wurden Festsetzungen zum Schutz der Gebäude und Menschen getroffen.

Im östlichen Teil wird eine großzügige Grünfläche als Parkanlage mit Generationenspielplatz festgesetzt. Ein Teil der Grünanlage ist als Ausgleichsfläche festgesetzt. Auf der Fläche sind umfangreiche Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Im Bereich der Ausgleichsfläche sind keine Spielanlagen und Nebenanlagen zulässig.

Wird ergänzt

<p>LRA Rgbg., L16 Kommu- nale Ab- fallentsor- gung, Stel- lungnahme vom 16.12.2021</p>	<p>um vorgenannten Bauleitplan-Verfahren bzw. a)r Befahrbarkeit der im o. g. Bebauungsplan vorgesehenen Straßenzüge durch Entsorgungsfahrzeuge (Restmüll, Altpapier, Sperrmüll usw.) wird nach Rücksprache mit dem derzeit zuständigen Entsorgungsunternehmen wie folgt Stellung genommen:</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, r. 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>Die Bereitstellung der im Rahmen des Holsystems zu entsorgenden Abfall- und Wertstoff-Fraktionien 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</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
--	---	-----------------------

	<p>Beauftragung mit umfassender Haftungsfreistellung für den Landkreis Regensburg und die Entsorgungsunternehmen durch den/die Eigentümer befahren (g r5 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, wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 26.08.2021.</p> <p><u>Stellungnahme vom 26.08.2021:</u></p> <p><i>Zum vorgenannten Bauleitplan-Verfahren bzw. zur Befahrbarkeit der im o. q. Bebauungsplan vorgesehenen Straßenzüge durch Entsorgungsfahrzeuge (Restmüll, Altpapier, Sperrmüll usw.) wird nach Rücksprache mit dem derzeit zuständigen Entsorgungsunternehmen wie folgt Stellung genommen:</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><u>Behandlung der Stellungnahme vom 26.08.2021:</u></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen und an den Erschließungsplaner weitergegeben.</i></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.

Die Bereitstellung der im Rahmen des Holsystems zu entsorgenden Abfall- und Wertstoff-Fraktionen muss gem. § 15ff. Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Regensburg (AWS) an anfahrbaren Stellen erfolgen.

Privatgrundstücke oder Straßen, die keine öffentlich gewidmeten Straßen im Sinne des Straßen- und Wegerechts (Art. 3, 53 Bayer. Straßen- und Wegegesetz) sind, werden nur nach ausdrücklicher Beauftragung mit umfassender Haftungsfreistellung für den Landkreis Regensburg und die Entsorgungsunternehmen durch den/die Eigentümer befahren (§ 15 Abs. 7 AWS).

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

Die Anfahrbarkeit des geplanten Baugebietes mit Entsorgungsfahrzeugen ist aufgrund der ausreichen dimensionierten Wendefläche am Ende der Erschließungsstraße grundsätzlich gegeben. Die nach Süden verlaufende Stichstraße wird mit Entsorgungsfahrzeugen aufgrund fehlender Wendemöglichkeit nicht angefahren. Wir weisen darauf hin, dass an den Stellen (nördlich und südlich), an denen die reine „Straßenverkehrsfläche“ in den Bereich zwischen den „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ mündet, sollte der jeweilige Mündungsbereich nicht als spitzes Eck, sondern als LKW-tauglicher Mündungstrichter geplant und erstellt werden. Werden

	<i>Parkplätze bis zur Kreuzungslinie heran ausgewiesen, wird das Abbiegen von Entsorgungsfahrzeugen in die Nord-Süd-Straße" unter Umständen erschwert oder verhindert.</i>	
--	--	--

<p>LRA Rgbg., S31-2 Staatliches Abfallrecht, Wasserrecht und Gewässerschutz, Stellungnahme vom 15.12.2021</p>	<p>zu o. g. Bauleitplan nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><u>Wasserrecht:</u></p> <p>1. Schutzbereiche</p> <p>Auf die Punkte der Stellungnahme vom 23.08.2021 wird weiterhin verwiesen.</p> <p>Unter Punkt 1.9 der textlichen Festsetzungen wurde Festlegungen zur Thematik Hochwasserschutz getroffen. Darin ist aufgeführt, dass innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Hochwassergefahrenfläche HO_{extrem} eine hochwasserangepasste Ausführung baulicher Anlagen festgesetzt wird.</p> <p>2. Schmutz- und Niederschlagswasser</p> <p>Zur Entsorgung des Niederschlagswassers finden sich jetzt ausführliche Ausführungen.</p> <p>Aussagen zur Schmutzwasserbeseitigung finden sich weiterhin nur in der Begründung und nicht in den textlichen Festsetzungen.</p> <p>Auf die bereits empfohlenen Punkte zum Schmutzwasser wird nochmal hingewiesen.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die exakte Vorgabe der Rückhaltevorrichtungen, mit Vorschreibung des genauen Rückhaltevolumens und der exakten Durchlaufgeschwindigkeit wohlzwischen Gemeinde und Bauherr im Erschließungsvertrag oder ähnlichem geregelt wird.</p> <p><u>Bodenschutzrecht:</u></p>	<p>Zu 1: Es wird auf die bisherige Behandlung verwiesen.</p> <p>Zu 2:</p> <p>Aussagen zur Schmutzwasserbeseitigung können nach dem abschließenden Möglichkeiten des § 9 BauGB nicht festgesetzt werden. Die Erläuterung erfolgt in der Begründung.</p> <p>Ein Erschließungsplaner ist beauftragt, die konkreten Vorgaben werden dabei berechnet.</p>
---	--	--

	<p>1. Altlasten oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet nicht bekannt.</p> <p>Die Ausführungen in den textlichen Festsetzungen wurden ausreichend entsprechend unserer letzten Stellungnahme ergänzt.</p> <p>2. Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Auch hier wurden die entsprechenden Hinweise der letzten Stellungnahme in den textlichen Festsetzungen ergänzt.</p> <p><u>Stellungnahme vom 23.08.2021:</u></p> <p><i>zu o. g. Bauleitplan nehmen wir wie folgt Stellung</i></p> <p><u>Wasserrecht:</u></p> <p>1. Schutzbereiche</p> <p><i>Wasserschutzgebiete liegen nicht vor.</i></p> <p><i>Ein Teil des Planbereichs liegt innerhalb der Hochwassergefährdungsfläche HQ100 (= faktisches Überschwemmungsgebiet) und ein weiterer Teil in der Hochwassergefährdungsfläche des HQextrem (= Risikogebiet nach § 78 b WHG). Diese Grenzen wurden im Bebauungsplanentwurf nachvollziehbar eingezeichnet.</i></p> <p><i>Faktische Überschwemmungsgebiete sind von der Bebauung freizuhalten. Daher darf über diese Flächen keine Baufenster ausgewiesen werden und auch in den textlichen Festsetzungen</i></p>	<p>Zu Bodenschutzrecht: Kenntnisnahme.</p> <p><u>Behandlung der Stellungnahme vom 23.08.2021:</u></p> <p>Zu 1: <i>Siehe Ausführungen unter der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes.</i></p>
--	---	---

	<p><i>sollten diese Flächen ausdrücklich von der Bebauung freigehalten werden.</i></p> <p><i>Im Bereich des Risikogebietes nach § 78b WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden bei der Abwägung zu berücksichtigen, insbesondere sollten Überlegungen angestellt werden zu einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise.</i></p> <p><i>Insoweit sind die Ausführungen unter Punkt 1.8 der textlichen Festsetzungen und unter den Hinweisdh zu den technischen Maßnahmen bei der Bauausführung zu begrüßen.</i></p> <p><i>Der überwiegende Vorhabenbereich liegt im wassersensiblen Bereich, sodass ggf. mit einem zeitweise hohen Wasserabfluss oder zeitweise hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.</i></p> <p><i>Daher sollte überlegt werden, ob eine Unterkellerung grundsätzlich zugelassen werden sollte.</i></p> <p>2. Schmutz- und Niederschlagswasser</p> <p><i>Zur Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers finden sich nur wenige Ausführungen.</i></p> <p><i>Aussagen zur Schmutzwasserbeseitigung finden sich auch nur in der Begründung und nicht in den textlichen Festsetzungen.</i></p> <p><i>Hier heißt es unter 5.1.2 nur, dass die Schmutzwasserbeseitigung über die Kläranlage Herzogmühle in Mintraching erfolgt-</i></p>	<p><i>Zu 2: In der Begründung wurde ergänzt, dass es sich um ein Trennsystem handeln wird.</i></p> <p><i>Festsetzungen zu Zisternen werden durch den § 9 Abs. 1 BauGB nicht abgedeckt. Ggf. können derartige Vorgaben im Grundstückskaufvertrag geregelt werden.</i></p>
--	--	--

Inn Übrigen sind die Ausführungen hierzu auf Seite 13 der textlichen Hinweise in Ordnung.

3. Grundwasser und Schichtwasser

Sollte sich bei evtt. Baugrunduntersuchungen herausstellen, dass mit hoch anstehendem Grundwasser oder mit Schichtenwasser zu rechnen ist sollte auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m- Art.30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen werden.

Allerdings sollte im dem entsprechenden Hinweis das richtige Landratsamt genannt werden (Regensburg statt Neumarkt).

4. Geothermie

Nachdem der Einsatz regenerativer Energien immer beliebter wird, sollte abgeklärt werden, ob in dem Baugebiet Erdwärmesonden oder Grundwasserärmepumpen zulässig sind. Auf die Genehmigungspflicht für Aufgrabungen und Bohrungen zur Erdwärmennutzung wird auf Seite 13 der textlichen Hinweise hingewiesen.

5. Vorkehrungen gegen Wassereinträge

Ausführungen hierzu finden sich mitunter auf Seite 11 der textlichen Hinweise in einem noch ausreichenden Maße.

6. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Zu 1-3: Die Absätze wurden ergänzt.

*Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die §§ 62–63 WHG und die **Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)** zu berücksichtigen. Auf ein evtl. Notwendiges wasserechtliches Verfahren wird auf Seite 11 dertextlichen Hinweise hingewiesen.*

Bodenschutzrecht:

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

Um unliebsame Überraschungen zu vermeiden und auch zur der Abklärung der Bodenqualität wird dankenswerterweise auch in der Satzung (siehe Seite 1!) eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Die Ausführungen hierzu auf Seite 14 dertextlichen Hinweise sollten noch wie folgt ergänzt werden:

Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

2. Auffüllungen und Abgrabungen.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (ZO und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden.

3. Vorsorgender Bodenschutz

Es sollten trotz der wenigen Parzellen auch Überlegungen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz angestellt werden.

Hierbei sind Überlegungen dahingehend zu empfehlen,

o wie der Oberboden und Humus geschützt werden kann,

o was quantitativ und qualitativ an Erdaushub im Baugebiet anfallen wird und

o wie dieser vor Ort verwertet oder anderweitig entsorgt werden kann/muss.

o Zudem sollten Überlegungen angestellt werden, wie der Boden während der Bauarbeiten in seiner Qualität (chemische und physikalische Eigenschaften) geschützt werden kann.

Wir möchten Sie dazu auf die Publikationen des Landesamtes für Umwelt unter [https://www.](https://www.lfu.bayern.de/boden/zublikationen/bodenschutz/index.htm)

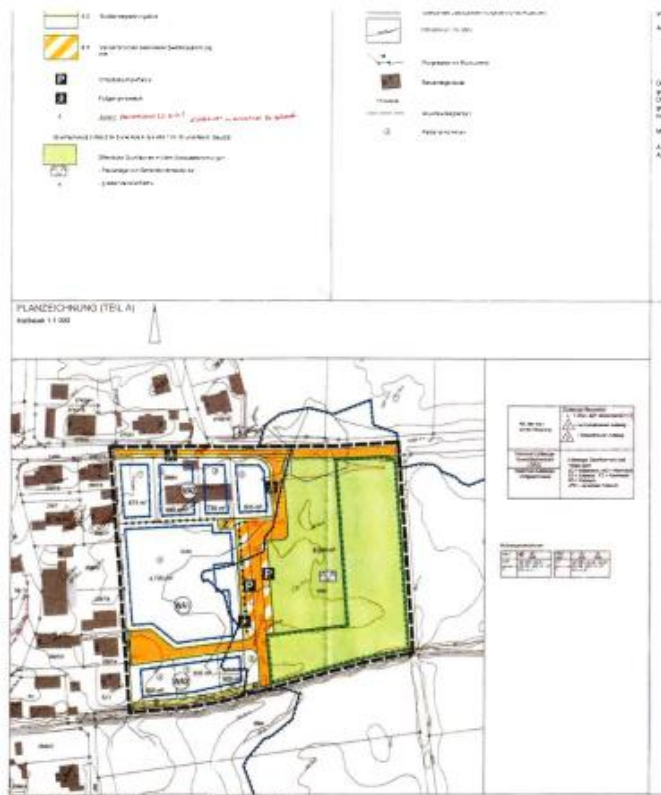
lfu.bayern.de/boden/zublikationen/bodenschutz/index.htm hinweisen.

<p>LRA Rgbg., S33-2 Natur- und Umwelt- schutz, Stel- lungnahme vom 22.12.2021</p>	<p>Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung haben sich keine relevanten Änderungen hinsichtlich der Naturschutzbelange ergeben. Daher wird auf unsere Stellungnahme vom 16.08.2021 verwiesen.</p> <p><u>Stellungnahme vom 16.08.2021:</u></p> <p><i>Der Planung mit vorgesehener Parkanlage sowie ökologischen Ausgleichsflächen am Ortsrand stehen Belange des Natur- und Landschaftsschutzes nicht entgegen. Die Grünflächen am Ortsrand können bei entsprechender Bepflanzung für eine gute Einbindung der Neubebauung in die Landschaft sorgen und kommen insgesamt dem Orts- und Landschaftsbild zugute.</i></p> <p><i>Die Ausführungen zum Artenschutz sind nicht zu beanstanden, das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht zu erwarten. Mit Umweltbericht und Anwendung der Eingriffsregelung besteht grundsätzlich Einverständnis. Bezüglich der detaillierten Gestaltung der Ausgleichsfläche und Pflege der Wiesenfläche wird um Abstimmung im weiteren Planungsverlauf gebeten.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p><u>Behandlung der Stellungnahme vom 16.08.2021:</u></p> <p>Kenntnisnahme</p>
---	---	--

LRA Rgbg.,
S44 Tiefbau,
Kreisbauhof,
Stellungnahme
vom
08.12.2021

- Die Belange des Sachgebietes S 44 sind von der Planung nicht berührt.
- Mit der Planung besteht Einverständnis.
- Mit der Planung besteht Einverständnis bis auf folgende Punkte (siehe Anlage).
- Stellungnahme (siehe Anlage).

Die innere Erschließung ist gemäß den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen RASt 06 auszubilden.



Die Angabe wird an den Erschließungsplaner weitergeben.

<p>Staatliches Bauamt Rgbg., Stellungnahme vom 30.11.2021 und vom 01.12.2021</p>	<p><u>Stellungnahme vom 30.11.2021:</u></p> <p>zum o. g. Bebauungsplan bestehen von unserer Seite keine grundsätzlichen Einwendungen.</p> <p>Für bauliche Anlagen ist vom Fahrbahnrand der B 8 ein Mindestabstand von 20,0 m einzuhalten.</p> <p>Auf die von der B 8 ausgehenden Emissionen (Lärm, Staub, Abgase usw.) wird ausdrücklich hingewiesen. Evtl. notwendige Schutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten und auf eigenem Grund zu treffen.</p> <p>Den Bauwerbern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die den Grundstücken durch Lärm- und andere von den Staatsstraßen und der B 8 ausgehende Immissionen entstehen sollten.</p> <p><u>Stellungnahme vom 01.12.2021:</u></p> <p>gegen die Änderung bzw. Aufstellung des o. g. Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes „Am Lagerhaus“ bestehen von unserer Seite keine grundsätzlichen Einwendungen.</p> <p>Laut Bebauungsplan soll der Gehweg entlang der St 2329 bis zur neuen Einmündung verlängert werden. Aus den Planunterlagen ist der bestehende Fahrbahnrand nicht</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
--	---	-----------------------

<p>erkennbar. Der vorhandene Grünstreifen würde vom Staatl. Bauamt für die Errichtung des Gehweges zur Verfügung gestellt werden. Die Fahrbahn selbst darf in diesem Zuge nicht verschmälert werden. Zusätzlich müssen Vorkehrungen für die Entwässerung der Fahrbahn getroffen werden.</p> <p>Eine mögliche Umsetzung für einen Gehweg ist vorab mit uns abzustimmen.</p> <p>Wir verweisen zusätzlich auf unsere Stellungnahmen vom 19. und 24.08.2021.</p> <p><u>Stellungnahme vom 24.08.2021:</u></p> <p><i>Eine Stellungnahme vom 19.08.2021 liegt nicht vor. gegen die Änderung bzw. Aufstellung des o. g. Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes „Am Lagerhaus“ bestehen von unserer Seite keine grundsätzlichen Einwendungen.</i></p> <p><i>Es ist vorgesehen, das Baugebiet direkt an die 2329 neu anzuschließen. Da sich die neue Einmündung in direkter Nähe zur bestehenden geschlossenen Ortsdurchfahrt befindet, stimmen wir der Errichtung unter folgenden Auflagen zu.</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Die Einmündung ist richtliniengerecht herzustellen.- Die bestehende Entwässerung der St 2329 darf nicht beeinträchtigt werden.	<p><u>Behandlung der Stellungnahme vom 24.08.2021:</u></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Die Informationen werden in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen und an den Erschließungsplaner weitergegeben.</i></p>
---	--

	<p><i>- Oberflächenwasser von der neuen Gemeindestraße darf nicht auf die St 2329 geleitet werden.</i></p> <p><i>Die genaue Ausführung der Einmündung ist mit dem staatl. Bauamt Regensburg abzustimmen.</i></p> <p><i>Die Kosten sind von der Gemeinde zu tragen.</i></p>	
--	--	--

<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rbg.- Schwandorf, Stellungnahme vom 05.01.2022</p>	<p>mit Schreiben vom 27.08.2021 mit dem Zeichen AELF-RS-L2.2-4611-40-1-8 übersandten wir Ihnen unsere Stellungnahme zur geplanten Maßnahme auf den Flurnummern 2588 und 2589 in der Gemarkung Mintraching.</p> <p>Aus der Abwägungstabellenübersicht der frühzeitigen Beteiligung ist ersichtlich, dass unsere Hinweise zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.</p> <p>Es bestehen keine Einwände.</p> <p><u>Stellungnahme vom 27.08.2021:</u></p> <p><i>Die Fläche des Bebauungsplanes „Am Lagerhaus“ umfasst insbesondere die Flurnummern 2588 und 2589 der Gemarkung Mintraching im Osten des Hauptortes Mintraching mit 2,3 ha. Im Norden befindet sich eine ehemalige Lagerhalle und ein Wohngebäude. Die restliche Fläche wird momentan als landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet. Nördlich und westlich schließen bestehende Baugebiete an, sowie landwirtschaftliche Flächen im Osten und Süden. Direkt südlich liegt ein Graben.</i></p> <p><i>Geplant ist im westlichen Bereich die Entwicklung von Wohnflächen, der östliche Bereich soll als Freizeit-, Park- und Spielfläche sowie für den naturschutzfachlichen Ausgleich verwendet werden. Die Grünfläche soll für die Bewohner des Ortes und des geplanten Seniorenheimes als Aufenthaltsbereich im Freien dienen.</i></p> <p><u>Bereich Landwirtschaft:</u></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p><u>Behandlung der Stellungnahme vom 27.08.2021:</u></p> <p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan aufgenommen.</i></p>
---	---	---

Das geplante Baugebiet liegt am Ortsrand und grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Es befinden sich keine viehhaltenden Betriebe in unmittelbarer Nähe des Baugebietes.

Die geplanten Bauflächen bestehen zum Teil aus Pararendzina und kalkhaltiger Kolluvisol aus Carbonatschluff (Schwemmlöss) und zu einem weiteren Teil aus Gley-Braunerde aus Lehmsand bis Lehm.

Im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist die Anlage eines Feldgehölzes mit extensiven Wiesenflächen: Pflanzung einer Baum- und Strauchhecke auf 50 % der gesamten Fläche unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabständen festgesetzt.

Aus unserer Sicht ist hierbei auf den regelmäßigen Rückschnitt der Hecken im Grenzbereichen zu Wegen und landwirtschaftlich genutzten Flächen hinzuweisen bzw. in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen.

Bereich Forsten:

Es ist kein Wald betroffen. Es besteht Einverständnis.

<p>VBA Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal, Stellungnahme vom 03.01.2022</p>	<p>herzlichen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu diesem Entwurf (Fassung vom 08.11.2021. Die nachfolgende Stellungnahme zu dieser Baumaßnahme ist mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal abgestimmt.</p> <p>Des Weiteren basiert die Stellungnahme darauf, dass die Erschließung durch die Gemeinde Mintraching erfolgt und gem. tel. Auskunft von Ihnen am 25.08.21 die Fl. Nr. 2588 und 2588/1 im Innenbereich und die Fl. Nr. 2589 im Außenbereich liegt.</p> <p><u>1.1 Anschluss- und Benutzungsrecht</u></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Fl. Nr. 2588, Fl. Nr. 2588/1 und Fl. Nr. 2589 jeweils der Gemarkung Mintraching.</p> <p>Die Fl. Nr. 2588 ist durch den Kanal in der Hauptstraße erschlossen. Für die Innenerschließung im Gelände ist jedoch mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal eine Sondervereinbarung nach § 7 der EWS vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu schließen. In dieser Sondervereinbarung ist zu regeln, wie die Erschließung durchzuführen ist und wer die hierfür anfallenden Kosten trägt.</p> <p>Die Fl. Nr. 2588/1 ist erschlossen und mit einem Grundstücksanschluß über die Fl. Nr. 2588 angeschlossen. Da auf diesem Grundstück jedoch nach dem Entwurf des Bebauungsplans Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind, ist zu klären, ob ein Zweitanschluß bei einer möglichen Doppelhausbebauung gewünscht wird. Sofern dies</p>	
---	---	--

	<p>der Fall ist, sind hierfür anfallende Kosten durch den Grundstückseigentümer zu tragen. In diesem Fall ist daher mit diesem eine Kostenübernahmeerklärung abzuschließen. Diese Kostenübernahmeerklärung ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich zu vereinbaren.</p> <p>Die Fl. Nr. 2589 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. Es besteht jedoch die Möglichkeit, ein Anschluss- und Benutzungsrecht (besonderes Benutzungsrecht) durch Abschluss einer Sondervereinbarung zu schaffen.</p> <p>Diese Sondervereinbarung 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.</p> <p><u>2.) Entwässerung</u></p> <p>In der Begründung Pkt. 5.1.2 Entwässerung wird dargelegt, dass das Schmutzwasser über die Kläranlage Herzogmühle beseitigt wird. Dies ist korrekt.</p> <p>Weiter wird ausgeführt, dass für die Parzellen 1 bis 4 eine Versickerung des Niederschlagswasser vorgesehen ist, jedoch wird beschrieben, dass ein Notüberlauf dieser privaten Versickerungsanlagen an den Abwasserkanal möglich sein sollte.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Alternativen werden an den Erschließungsplaner weitergeben.</p>
--	---	--

Aufgrund der bereits erfolgten Vorplanungen / Abstimmungs-
gespräche soll das Niederschlagswasser aus dem Bereich des Wende-
hammers aufgrund fehlender Versickerungsmöglichkeiten am Kanal
angeschlossen werden.

Somit wird hier kein Trennsystem zur Ausführung gelangen, son-
dern es ist ein qualifiziertes Mischsystem umzusetzen.

Weiter ist anzumerken: Wie zuvor bereits erläutert, ist die Fl. Nr.
2588 mit einem Mischwasserkanal in der Hauptstraße erschlossen.
Daran kann die Abwasserableitung aus dem Bebauungsgebiet an-
geschlossen werden. Jedoch liegt die Sohlentiefe des bestehenden Ka-
nals in der Hauptstraße rd. 2,10 m unter der Straßenoberkante. Das
Baugebiet ist nahezu eben. Würde ein neuer Kanal in- den. geplan-
ten öffentlichen Straßenflächen verlegt werden, wäre der Kanal ab
diesem Anschlußpunkt und dem Ende in dem Wendehammer rd.
280 m lang. Somit würde die Sohle des Kanals im Endschacht im
Wendehammer nur noch 1,12 m unter Geländeoberkante. liegen.
Dies kollidiert mit den anderen erforderlichen Ver- und Entsor-
gungsleitungen. Ein zusätzliches kostenintensives Abwasserpump-
werk müsste errichtet werden.

Alternativvorschlag 1:

Um diesen langen Kanal sowie das Pumpwerk zu vermeiden, wird
vorgeschlagen, dass von der Hauptstraße entlang der bestehenden
Wohnbebauung bis zum Wendehammer eine rd. 4 m breite Trasse
für den neuen Abwasserkanal vorgesehen wird. Dies reduziert die

	<p>Länge des erf. Kanals um rd. 100 m somit auf 180 m um–den Bereich der Bebauung im Wendehammer zu erschließen. Die Sohle des Endschachtes würde dann rd. 1,50 m betragen, auf das Abwasserpumpwerk könnte daher wahrscheinlich verzichtet werden.</p> <p>Dieser 4 m breite Streifen darf nicht überbaut werden und ist von einer Bepflanzung mit Baumen freizuhalten. Bei einer Bepflanzung mit Buschwerk ist ein zusätzlicher Schutz gegen Wurzelwerk einzubringen.</p> <p><u>Alternativvorschlag 2:</u></p> <p>Um diesen langen Kanal sowie das Pumpwerk zu vermeiden, wird vorgeschlagen, dass von dem bestehenden Kanal in der Straße Am Weihnachtsgraben über den best. Flurweg entlang der bestehenden Wohnbebauung bis zum Wendehammer der neue Abwasserkanal vorgesehen wird. Dies reduziert die Länge des erf. Kanals um rd. 90 m somit auf 190 m um den Bereich der Bebauung im Wendehammer zu erschließen. Dazu müsste aber auch eine 4 m breite Trasse innerhalb des Baugebietes entlang der Grenze zu der best. Wohnbebauung freigehalten werden. Die Sohle des Endschachtes würde dann rd. 1,26 m betragen, was jedoch schon wieder im kritischen Bereich liegen kann. Dies kann jedoch erst im Zuge der weiteren Straßen- und Erschließungsplanung abschließend genauer untersucht werden. Es gelten die Ausführungen zur Bebauung und Bepflanzung wie bei der Alternative 1.</p> <p>Bei beiden Alternativvorschlägen müsste aber immer der Kanal in der Hauptstraße um rd. 70 m verlängert werden, um die Bauparzelle</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
--	---	-----------------------

auf der Fl. Nr. 2589 zu erschließen. Somit wird insgesamt die erf. Kanallänge bei beiden Alternativen nicht merklich verringert, aber die Wahrscheinlichkeit auf das kostenintensive Abwasserpumpwerk zu verzichten, würde steigen. Diese Vorprüfung basiert jedoch nur auf den aktuellen Geländehöhen. Wenn also die Straßenplanungen eine Geländeaufschüttung ergeben würde, wäre dies nochmals zu untersuchen,

3.) Niederschlagswasserentsorgung

In der Begründung Pkt. 5.1.2 wird auf das anfallende Niederschlagswasser (NSW) eingegangen. Hierzu ist anzumerken:

1. Es soll das NSW auf den Grundstücken vorzugsweise versickert oder verdunstet werden.

Dieser Ansatz wird von der VBA vollumfänglich unterstützt. Ob im Winter eine Verdunstung funktionieren kann, ist schwer zu berechnen / nachzuweisen.

2. Da die gesicherte Niederschlagswasserversickerung für die Parzelle 1 bis 4 aufgrund des anstehenden Bodens nicht sicher gewährleistet werden kann sind Notüberläufe in den Abwasserkanal vorgesehen. Somit ist dieser Kanalstrang als Mischwasserkanal anzulegen.

3. Aufgrund der bereits erfolgten Vorplanungen / Abstimmungsgespräche soll das Niederschlagswasser aus dem Bereich des Wendehammers aufgrund fehlender Versickerungsmöglichkeiten am Kanal angeschlossen werden.

	Sollten Ihrerseits noch Rückfragen bestehen, sind wir gerne bereit Ihnen diese zu beantworten.	
--	--	--

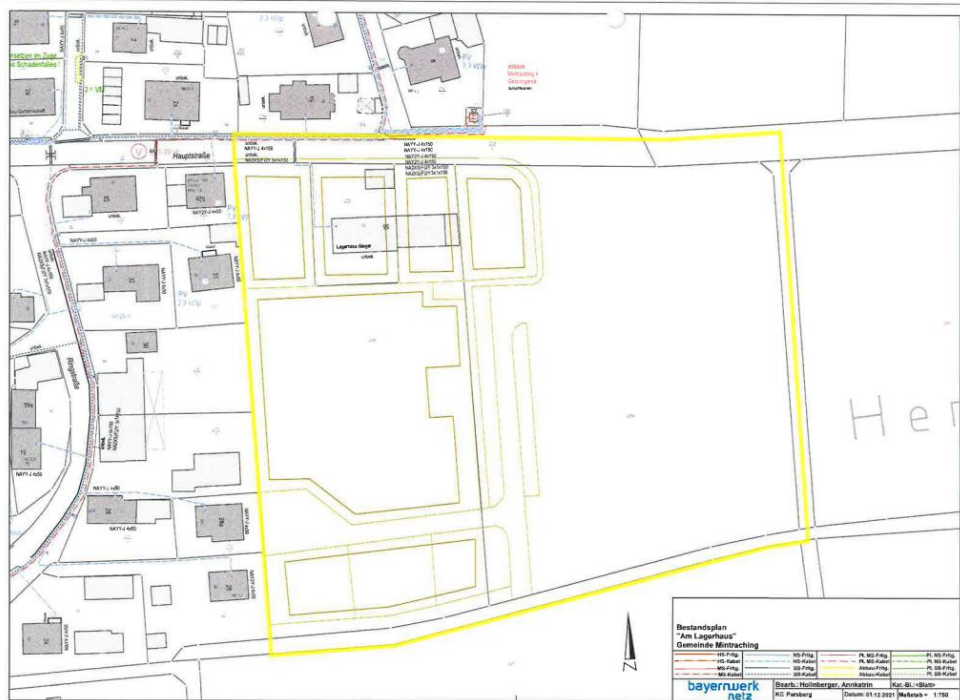
<p>Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd, Stellungnahme vom 21.12.2021</p>	<p>der Zweckverband verweist auf die bereits erfolgte Stellungnahme vom 25.08.2021 die nach wie vor in vollem Umfang Gültigkeit hat. Neue Aspekte haben sich durch die Vorlage der neuen Fassung vom 08.11.2021 für den Zweckverband nicht ergeben.</p> <p><u>Stellungnahme vom 25.08.2021:</u></p> <p>es freut uns Ihnen mitteilen zu können, dass die Versorgung mit Trinkwasser gesichert ist. Der in der Begründung unter 5.1.3 getroffenen Aussage, dass die Löschwasserversorgung über das vorhandene Netz gesichert ist, muss <u>widersprochen</u> werden. Maßgebend ist hier die noch festzulegende Löschwassermenge, für die in der Begründung noch eine klare Festlegung fehlt. Insbesondere im Bereich des Seniorenwohnheims ist zu erwarten, dass eine höhere Löschwassermenge gefordert wird, als bei einem normalen Wohngebiet, also z. B. 96 m³/ Stunde statt 48 m³/ Stunde. Erst dann kann festgelegt werden, ob das Löschwasser über die noch zu erstellenden Versorgungsleitungen bereitgestellt werden kann oder ob zusätzliche Maßnahmen wie z. B. Zisternen, Löschwasserteiche etc. notwendig werden.</p> <p>Vorsorglich weist der Zweckverband darauf hin, dass von Seiten des Zweckverbandes für die Sicherung von Bodendenkmälern oder der Beseitigung von Altlasten keine Kosten übernommen werden können.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird auf die bisherige Behandlung verwiesen.</p> <p><i>Behandlung der Stellungnahme vom 25.08.2021:</i></p> <p><i>Es sind 48 m³/h in jedem Fall über das Trinkwassernetz vorhanden und die weiteren 48 m³/h können im Bedarfsfall aufgrund der hohen Grundwasserstände und des in tieferen Schichten anstehenden Kiesel über einen Löschwasserbrunnen gewonnen werden.</i></p> <p><i>Auch die Heranziehung weiterer Hydranten, die aus anderen Zuleitungen gespeist werden, ist zulässig, soweit sie unter 300m Luftlinie entfernt sind.</i></p> <p><i>Es sind Hydranten in unter 300 m Luftlinie vorhanden.</i></p>
---	--	--

<p>Bayernwerk Netz GmbH, Stellungnahme vom 20.12.2021</p>	<p>zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.</p> <p>Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan M1:750, indem die Anlagen dargestellt sind.</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</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>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>	<p>Kenntnisnahme.</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>Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe von ca. 30 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.</p> <p>Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.</p> <p>Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Anlagen muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb einer Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor ein Schlüsseltresor zu installieren. Die</p>	
--	--	--

	<p>Kosten trägt der Betreiber. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.</p> <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. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html.</p>	
--	---	--

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



Vodafone
GmbH/Voda-
fone Deutsch-
land GmbH, E-
Mail vom
04.01.2022

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 25.11.2021.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-@Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:
Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- [Kaberschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kaberschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 25.11.2021.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Kaberschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kaberschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Kenntnisnahme.

Gemeinde
Obertraubling,
Stellungnahme
vom
17.12.2021 /N
Niederschrift
vom
07.12.2021

zu oben genannten Bauleitplanverfahren ergeht seitens der
Gemeinde Obertraubling beigefügte Äußerung.

Gemeinde Obertraubling
Landkreis Regensburg



Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 06.12.2021

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

2. Bauleitplanung

2.2 Aufstellung Bebauungsplan "Am Lagerhaus" im Parallelverfahren mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mintraching

GR-Mitglied Span bat darum als Stellungnahme einen Hinweis auf den Verkehr abzugeben, auch wenn in diesem Fall der Einfluss auf Obertraubling geringer ist als bei anderen Nachbarkommunen.

Beschluss:

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Lagerhaus“ im Parallelverfahren mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mintraching erfolgt seitens der Gemeinde Obertraubling folgende Äußerung:

Die Gemeinde Obertraubling verweist auf die Zunahme des Verkehrs im südlichen Landkreis. Die Abwicklung dieses Mehraufkommens ist bei der aktuellen und bei künftigen Planungen zu berücksichtigen.

Einstimmig beschlossen: Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

Die Richtigkeit und Vollständigkeit
dieses Auszuges wird beglaubigt:

Gemeinde Obertraubling, 07.12.2021


Jenkins
VA



Der Gemeinderat nimmt die Bedenken bzgl.
des Verkehrs zur Kenntnis.

Es wird angenommen, dass durch die Auswei-
sung des Baugebietes mit nur wenigen Par-
zellen es zu keinen signifikanten Änderungen
bzw. Zunahmen des Verkehrsaufkommens im
südlichen Landkreis kommen wird.

<p>Rewag Re- gensburger Energie- und Wasserversor- gung AG & Co KG, Regens- burg, Schrei- ben vom 07.12.2022</p>	<p>wir danken Ihr Schreiben bezüglich 2. Deckblattänderung Flächennutzungsplan Mintraching und Bebauungsplan „Am Lagerhaus“, womit Sie uns als Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Verfahren der kommunalen Bauleitplanung beteiligen und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Sparte Erdgas Der aufgezeigte Planungsbereich liegt außerhalb des Versorgungsgebietes der REWAG KG. 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 Der aufgezeigte Planungsbereich liegt außerhalb des Versorgungsgebietes der REWAG KG. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: 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>Wir bitten Sie deshalb, uns weiterhin zeitnah an Ihren Planungen zu beteiligen und stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung.</p> <p>HINWEIS: Um eine zeitnahe und alle Sparten umfassende Beteiligung bei von Ihnen geplanten Projekten zu ermöglichen, gibt es für Sie jetzt die Möglichkeit, die Anfragen und Unterlagen direkt an das E-Mail-Postfach assistentzteam@rewag.de zu senden!</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	-----------------------

Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB

	Keine eingegangen	

Folgende Träger öffentlicher Belange gaben Ihre Stellungnahme ohne Hinweise/Einwände ab:

- LRA Rgbg., L18 Denkmalschutz, Stellungnahme vom 07.12.2021
- Stadt Neutraubling, E-Mail vom 27.12.2021
- Gemeinde Hagelstadt, Stellungnahme vom 10.12.2021
- VG Sünching mit den Gemeinden Aufhausen und Riekofen, E-Mail vom 29.11.2021