Behördenbeteiligung und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

a) Einverständnis

- Landratsamt Regensburg, L 18 Fachreferent für Denkmalschutz (mit Schreiben vom 07.07.2021)
- Landratsamt Regensburg, L 31 Verkehrsentwicklung (ohne Äußerung)
- Landratsamt Regensburg, L 41 Kreisjugendamt (ohne Äußerung)
- Landratsamt Regensburg, S33-1 Immissionsschutz (ohne Äußerung)
- Landratsamt Regensburg, S 52 Gesundheitsamt (ohne Äußerung)
- Landratsamt Regensburg, Kreisbrandrat (ohne Äußerung)
- Gemeinde Köfering (mit Schreiben vom 04.08.2021)
- Gemeinde Pentling (mit Schreiben vom 05.07.2021)
- Gemeinde Thalmassing (mit Schreiben vom 28.07.2021)
- Stadt Neutraubling (mit Schreiben vom 27.07.2021)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (mit Schreiben vom 02.08.2021)

b) Einwendungen und Hinweise:

Landratsamt Regensburg, L 16 Abfallwirtschaft (mit Schreiben vom 13.07.2021)

Zum vorgenannten Bauleitplan-Verfahren bzw. zur Befahrbarkeit der im o. g. Bebauungsplan vorgesehenen Straßenzüge durch Entsorgungsfahrzeuge (Restmüll, Altpapier, Sperrmüll usw.) wird nach Rücksprache mit dem derzeit zuständigen Entsorgungsunternehmen wie folgt Stellung genommen:

Aufgrund berufsgenossenschaftlicher Vorschriften dürfen Entsorgungsfahrzeuge (außer zu Wendezwecken) nur vorwärts fahren. Entsprechend dieser Regelungen müssen Sackgassen bzw. Stichstraßen, wenn sie befahren werden sollen, eine ausreichend große Wendemöglichkeit aufweisen. Der Mindestdurchmesser, den ein heute üblicherweise eingesetztes Müllfahrzeug (mit drei- oder vier Achsen und einer Länge von rd. 11 m) für ein Wendemanöver benötigt, beträgt mindestens 18 m. Dabei muss der Mittelpunkt überfahrbar sein.

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

Die Bereitstellung der im Rahmen des Holsystems zu entsorgenden Abfall- und Wertstoff-Fraktionen muss gem. § 15 ff. 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 Erschließungsstraße ist nicht durchgängig befahrbar und besitzt keine ausreichend dimensionierte Wendefläche. Die Anfahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen ist nicht gewährleistet, Die Abfallbehälter, Sperrmüll und sonstige Abfälle im Holsystem müssen von den Bewohnern im Mündungsbereich der Erschließungsstraß in die KR 12 bereitgestellt werden.
Hierfür eingeplante und ausgewiesene Stellflächen wären sicherlich von Vorteil, gerade auch in den Wintermonaten.

Beschlussvorschlag/Abwägung:

Um eine durchgängige Befahrbarkeit des Wohngebiets für Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen, wird eine entsprechende Wendemöglichkeit sowie eine Abfallsammelstelle für die Parzellen 1 und 2 vorgesehen.

Landratsamt Regensburg, L 19 Tiefbau/Kreisbauhof (mit Schreiben vom 26.07.2021)

Das Bauvorhaben wurde bereits im Mai 2015 seitens der Gemeinde Obertraubling mit der Tiefbauverwaltung vorabgestimmt.
Das Baugebiet befindet sich außerhalb einer geschlossenen Ortsdurchfahrt an der Kreisstraße R 12. Die zweifache Anbindung des Gebiets über einen bestehenden Privatweg und eine öffentliche Zufahrt wird abgelehnt. Aufgrund des hohen zu erwartenden Verkehrsaufkommens bei den geplanten 15 Parzellen ist eine eigene Linksabbiegespur an der Kreisstraße zu errichten. Im Schreiben vom 27.05.2015 an Hr. Kilian wurde daher eine Erschließung über die gemeindliche Siedlerstraße angeraten.
Im Übrigen ist die innere Erschließung gemäß den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraße RASt 06 anzulegen.

Beschlussvorschlag/Abwägung:

Der Privatweg wird in der zukünftigen Planung nicht weiter berücksichtigt, der Geltungsbereich entsprechend angepasst. An der geplanten Zufahrt der Parzellen 1 und 2, welche bislang über den Privatweg des Flurstücks 168 angefahren werden, wird festgehalten um eine Zufahrt über die öffentlichen Verkehrsflächen sicherzustellen. Die Linksabbiegespur auf der Kr R 12 wurde in einem weiteren Gespräch mit dem Tiefbauamt des LRA thematisiert und wird in die Planzeichnung mitaufgenommen.

Landratsamt Regensburg, S 52 Gesundheitsamt (mit Schreiben vom 29.07.2021)

Es wird wie bisher empfohlen, folgende Pflanzen, die in den schriftlichen Festsetzungen des Grünordnungsplans aufgeführt sind, aus, der Pflanzliste zu streichen, zumindest als giftig zu kennzeichnen. Als giftig durch das Bundesinstitut für Risikobewertung eingestuft sind Liguster, Faulbaum, Gemeine Heckenkirsche, Kreuzdorn, Wolliger und Gemeiner Schneeball.

Beschlussvorschlag/Abwägung:

Dem Hinweis wird gefolgt, die Pflanzen werden als giftig gekennzeichnet.

Landratsamt Regensburg, S 33-2 Fachreferent für Natur- und Landschaftsschutz (mit Schreiben vom 22.07.2021)

Mit der vorliegenden Planung wird der Ort Gebelkofen – der eigentlich für eine Innenverdichtung prädestiniert wäre - nach Südosten in die freie Flur hin erweitert.
Es fehlt eine Eingrünung nach Süden zur freien Landschaft hin – dies gibt im Übrigen auch der Flächennutzungsplan so vor. Diese ist zur Einbindung in die Landschaft auf jeden Fall erforderlich.

Ausgleichsfläche:
Bei einem Regenrückhaltebecken handelt es sich um eine technische Einrichtung, die von höherem Bewuchs freizuhalten ist – somit kann es nicht als Ausgleichsfläche dienen.
Hierzu als Info für die Gemeinde: Eine andere Gemeinde im Landkreis hatte auch ein naturnahes Regenrückhaltebecken als Ausgleichsfläche geplant und im Bebauungsplan so festgesetzt. Im Rahmen der Detailplanung des wasserrechtlichen Antrages hatte sich dann herausgestellt, dass dies (die naturnahe Gestaltung und Pflege) eben nicht der Fall sein darf. Letztendlich musste im Nachhinein der Bebauungsplan nochmals geändert werden und der Ausgleich an anderer Stelle erbracht werden.

Südliche Ausgleichsfläche:
Es handelt sich hier um mit die nährstoffreichsten Böden im ganzen Landkreis (Ertragsmesszahlen weit über 7000) – das Entwicklungsziel einer arten- und blütenreichen Wiese ist ohne Oberbodenabtrag unrealistisch. Aufgrund des (südlich) oberliegenden Ackers ist auch mit dauerhaften Nährstoffeinträgen zu rechnen. Fachlich sinnvoll wäre also zudem ein kleiner Wall bzw. eine Ableitung des Hangwassers auch in diesem Bereich. Weiterhin fehlt eine Angabe zur Herkunftsregion des Saatguts.
Zu der externen Ausgleichsfläche (Flurnr. 246, Gmkg. Niedertraubling) fehlen noch jegliche Angaben.

Beschlussvorschlag/Abwägung:

Durch eine Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen an der südlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 7 bis 11 wird die Einbindung in die Landschaft in Richtung Süden sichergestellt. Eine Eingrünung in Form einer Hecke wird abgelehnt, da sich dies in einem anderen und von den Geländeverhältnissen vergleichbaren Baugebiet durch die Lage des Entwässerungsgraben als problematisch erwiesen hat. An der Ausgleichsflächenplanung auf der südlichen Teilfläche wird festgehalten, der erforderliche Bodenabtrag wird in der Begründung entsprechend erwähnt, ebenso die Herkunftsabgabe des Saatguts. Der Restbedarf wird auf dem Flurstück Nr. 246 (Ökokontofläche) durch Abbuchen ausgeglichen.

Landratsamt Regensburg, S 31 Natur- und Umweltschutz (Wasser- und Bodenschutzrecht, mit Schreiben vom 07.07.2021)

Wasserrecht:

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

2. Schmutz- und Niederschlagswasser
Die Entsorgung des Niederschlagswassers wird umfassend unter Punkt 6 der textlichen Hinweise geregelt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers wird nur in der Begründung unter Punkt 4.6.2 behandelt. Es wäre schön, wenn sich Ausführungen zur Schmutzwasserentsorgung auch im Bebauungsplan selbst fänden.

3. Grundwasser und Schichtenwasser
Sollte sich bei evtl. 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.

4. Geothermie
Nachdem der Einsatz regenerativer Energien immer beliebter wird, sollte abgeklärt werden, ob in dem Baugebiet Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig sind. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

5. Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche
Punkt 4 der textlichen Hinweise behandelt diese Problematik kurz, aber noch ausreichend.

6. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
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 wasserrechtliches Verfahren wird 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 eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Man sollte Punkt 3 der textlichen Hinweise besser wie folgt fassen:
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.
Die Ausführungen hierzu unter Punkt 7.4 der textlichen Hinweise sind ausreichend.

3. Vorsorgender Bodenschutz
Die Ausführungen hierzu unter Punkt 1. der textlichen Hinweise sind ausreichend.

4. Schützenswerte Böden
Das Plangebiet weist durchgehend eine Bodenkennzahl zwischen 79 und 74 auf. Es handelt sich dabei um einen äußerst ertragreichen und guten Boden, der nicht überbaut werden sollte.

Beschlussvorschlag/Abwägung:

Wasserrecht:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Ausführungen zur Schmutzwasserentsorgung werden in die Textlichen Hinweise des Bebauungsplans mitaufgenommen. Ferner wird dort ein Hinweis auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG (Freilegung von Grundwasser)sowie §§62-63 WHG (Umfang mit wassergefährdenen Stoffen) aufgenommen.
Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen sind grundsätzlich zulässig. Eine verpflichtende Regelung über den Bebauungsplan ist nicht vorgesehen, hier soll dem Grundstücksbesitzer die eigene Entscheidung darüber ermöglicht werden.

Bodenschutzrecht:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Punkt 3 der Textlichen Hinweise (Altlasten) wird durch vorgeschlagene Textpassage ersetzt. Die Planung erfordert eine Abwägung zwischen Flächenverbrauch bzw. Überbauung ertragreicher Böden und der Bereitstellung von erforderlichen Wohnbaugrundstücken. Vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenverfügbarkeiten und der positiven Bevölkerungsentwicklung in der Region Regensburg muss jedoch an der Planung festgehalten werden.

Landratsamt Regensburg, S 41 Bauleitplanung

Begründung:
- abweichende Bezeichnung zu Vorentwurf (Titel des B-Plans mit „WA“ auf Deckblatt und Seite 4)
- gem. 1. Wird der BPL im Regelverfahren aufgestellt. MD-Flächen werden in WA-Flächen gewandelt, so dass künftige Wohnnutzungen näher an die landwirtschaftl. Hofstellen Fl.-Nr. 86, 89, 166 Gem. Gebelkofen heranrücken. Es handelt sich nicht um eine Feingliederung innerhalb eines Baugebietstyps, sondern eine Änderung der Nutzungsart (Wechsel der Bauflächenkategorie). Eine ledigliche Berichtigung wie bspw. in einem Verfahren nach § 13a, 13b BauGB erscheint außergewöhnlich. Das LRA erachtet eine Änderung des FNPLs als erforderlich. In der Planung ist einzuarbeiten, ob diese im Regelverfahren oder nach § 13 BauGB erfolgt und anhand welcher Kriterien die Beurteilung erfolgt. Wir fügen eine Textpassage zu den sog. „Grundzügen der Planung“ bei.
- (zu S. 11, Wohnbaugrundstücke unterschiedlicher Größenordnungen) aus Planteil nicht ersichtlich

Planteil:

Planzeichnung:
(zu Nutzungsschablone)
- auch der Bautyp „E+D“ könnte mit einem „U“ ausgebildet werden !?!
- die GRZ lässt auf III VG schließen (GRZ 0,35x3=1,05)

- Müllsammelplatz fehlt
- Überlagerung „Schutzzone Mast“ durch öffentl. Grünfläche
- keine durchgezogenen Baugrenzen! Standorte HG u. NG nicht entspr. der Zufahrt, diese können auch genau auf einer vorgeschlagenen Grundstücksgrenze errichtet werden…
- Umgrenzung Flächen für Garagen/…15.3 PlanZV fehlt

Legende:
(zu 2. Maß der baulichen Nutzung, Erd- und Obergeschoss / Erd- und Dachgeschoss) U+ ergänzen
(zu 4. Verkehrsflächen, Örtliche Straßenverkehrsfläche) Breite Fahrbahn/Fußweg und Höhenkote fehlen
(zu 4. Verkehrsflächen, Vorgeschlagene Zufahrt) Reglung für Parzelle 16 fehlt
(zu 5. Grünordnung, Regenrückhaltebecken) werden gem. PlanZV „blau“ dargestellt
(zu 6.Sonstige Planzeichen, Geltungsbereich) Fl-Nrn. & Gemarkung fehlen
(zu Planliche Hinweise) Parzellen-Nr fehlen
(zu Planliche Hinweise, Höhenlinien) schlecht im Planteil erkennbar

Textliche Festsetzungen:
- U+ ergänzen bei 3.4 Höhe der baulichen Anlagen, 7.1 Dachgestaltung
- (zu 3. Maß der baulichen Nutzung) Was soll entstehen? Einzelhaus oder Doppelhaus?
- (zu 3.4 Höhe der baulichen Anlagen, WH Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut Traufseite) → deutet darauf hin, dass kein Flachdach zulässig sein soll, Attika fehlt → 7.1
- (zu 6. Abstandsflächen) bemessen sich nach dem natürlich. Gelände und somit abweichend von 3.4
- (zu 7.1 Dachgestaltung) Dachform fehlt, keine Bandbreite zulassen, die nähe Umgebung zeichnet sich durch Satteldächer aus
- (zu 7.4 Geländemodellierung innerhalb Baugrundstücke, bezogen auf natürliches Gelände) Geländenivellement zur Dokumentation
- (zu 8.1. Garagen)
    - nur Flachdach zulässig !?
    - Was gilt bsp. Für Parzellen 7-11? Liegen Garagen trotzdem bei max. 0,3 m über Asphaltrand oder wie das HG bei 1,25 m über Asphaltrand
- (zu 12. Ausgleichsbedarf) detaillierte Festsetzung und Maßnahmen fehlen

Textlich Hinweise:
- (zu 1 Bodenschutz, DIN 18915 und DIN 19731, Einsehbarkeit?
- (zu 5 Befestigte Flächen) Festsetzung fehlt

Regelquerschnitt:
- Durch die straßenseitige WH-Bemessung entstehen talseits im Norden wahnsinnige WH! Die Bestandsgebäude blicken aufgr. des natürl. Geländeverlaufs und die zugelassenen Abgrabungen auf eine Wand von ca. 8,60 m, was städtebaulich sehr großzügig bemessen erscheint. Darüber hinaus kann auch auf den südl. Parzellen der Bautyp (U+)E+I gewählt

werden. Zum Ortsrand hin sollte aus ortsplanerischer Sicht der Bautyp (U+)E+D festgesetzt werden. Ein Firstrichtung der Parzellen 7-11 in Richtung Ost-West wäre wünschenswert.

Beschlussvorschlag/Abwägung:

Begründung:

- Die Abweichungen hinsichtlich der Bezeichnungen der Pläne werden korrigiert.
- Eine Flächennutzungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren parallel zum Bebauungsplan.
- Es erfolgt eine Darstellung der Grundstücksgrößen je Parzelle in den Textl. Hinweisen

Planteil:

Planzeichnung:

- Bei den Bautypen wird (U+) als mögliche Ausbildung eines Untergeschosses ergänzt.
- Eine Wendemöglichkeit wird entsprechend der gegenwärtigen Anforderungen vorgesehen. Für die Parzelle 1 und 2 erfolgt die Festsetzung einer Sammelstelle für Abfallbehälter.
- Die öffentliche Grünfläche unter dem Mast bleibt unter Berücksichtigung der Schutzzonen bestehen.
- An der Planung hinsichtlich der Baugrenzen wird festgehalten. Die Gemeinde wünscht sich hier Flexibilität bei der Positionierung der Baukörper und will verhindern, dass kleine Abweichungen Änderungen des Bebauungsplans erfordern.

Legende:

- Bei den Bautypen wird (U+) als mögliche Ausbildung eines Untergeschosses ergänzt.
- Breite der Fahrbahn wird ergänzt.
- Die Höhe der Erschließungsstraße wird auf 50 cm über dem natürlichen Gelände begrenzt. Dem Bebauungsplan wird ein Vermessungslageplan beigelegt.
- Die Zufahrt für die Parzelle 16 erfolgt über die Siedlerstraße bzw. Fl.Nr. 90/4 und wird entsprechend dargestellt.
- Das Regenrückhaltebecken wird entsprechend der PlanZV dargestellt.
- Flurnummer und Gemarkung werden ergänzt.
- Parzellen-Nr. werden ergänzt
- Die Darstellung der Höhenlinien wird optimiert

Textliche Festsetzungen:

- Festsetzungen, die sich auf die Bautypen beziehen werden durch (U+) ergänzt.
- Einzelhäuser werden bei der Bauweise ergänzt.
- Auch bei den Dachformen wünscht die Gemeinde Flexibilität zu erhalten, Flachdächer am Hauptgebäude sollen dabei jedoch ausgeschlossen werden und werden als unzulässig ergänzt.
- Dem Bebauungsplan wird ein Vermessungsplan des Bestandsgeländes beigelegt (Vermessung S^2). Da im Bauantrag zusätzlich Bestandshöhen und geplante Geländehöhen anzugeben sind, ist eine Regelung der Abstandsflächen gem. Art 6 BayBO anhand des natürlichen Geländes möglich.
- An der Höhenregelung der Garagen (max. 30 cm über Asphaltrand) wird festgehalten.
- Ausgleichsmaßnahmen werden überarbeitet und konkretisiert und in die Festsetzungen aufgenommen.

Textliche Hinweise:

- Bei den genannten DIN handelt es sich um im Landschaftsbau allgemeingültige Normen (DIN 18915 gilt für alle Bodenarbeiten, bei denen die natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten oder herzustellen sind; DIN 19731 enthält Anforderungen an die Verwertung von Bodenmaterial).
- Für die Stellplatzflächen wird die Verpflichtung zur Wendung wasserdurchlässiger Beläge festgesetzt.

Regelquerschnitt:

-Es erfolgt keine Beschränkung der Richtung des Firstverlaufs, an der Planung hinsichtlich Wandhöhen und Bautypen wird ebenfalls festgehalten. Um die Höhenentwicklung zu beschränken, wird die maximale Dachneigung für den Bautyp (U+)E+1 auf 20° begrenzt.

Regierung der Oberpfalz (mit Schreiben vom 22.07.2021)

Mit Schreiben vom 29.06.2021 hat die Gemeinde Obertraubling der Regierung der Oberpfalz die Unterlagen zum Bebauungsplan „Gebelkofen Südost“ zur Stellungnahme vorgelegt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Wohngebietes mit 16 Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Gebelkofen geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst dabei insgesamt rd. 1,9 ha. Der rechtskräftige Flächennut-zungsplan der Gemeinde Obertraubling ist für den überplanten Bereich derzeit in Teilen bereits als WA-Gebiet sowie im südlichen Teilbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020

- 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)

Die Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in Abstimmung mit dem Sachgebiet Städtebau wie folgt Stellung:

Grundsätzlich wird die Planung gemäß den Vorgaben zu LEP 3.3 als angebunden bewertet. Zudem wird der Bedarf des Baugebietes von hiesiger Seite als gegeben gesehen, da sich - wie in der Bedarfsbegründung in den Unterlagen zum Bebauungsplan hervorgeht – die Einwohnerzahl laut der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik bis 2039 stark zunehmen wird. Die Planung steht daher auch im Einklang mit LEP 1.2.1 (Z) und 3.1 (G).

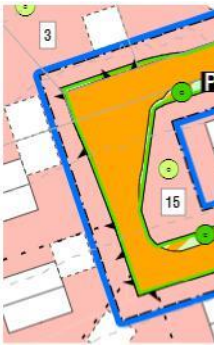
Jedoch sollte im Rahmen der Bedarfsermittlung auf die Hinzunahme eines pauschalisierten Auflockerungsbedarfs verzichtet werden, da sich Bedarf an zusätzlichen Wohnflächen ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen ergibt. Auflockerungsbedarf in nennenswerter Größenordnung kann nur dann anerkannt werden, wenn er sich tatsächlich aus den Gegebenheiten vor Ort belegen lässt. Pauschale Ansätze (wie z.B. in Form von 0,3 %) ohne Bezug auf die spezielle Situation vor Ort können ohne eine Konkretisierung (d.h. eine Auseinandersetzung mit der konkreten Altersstruktur, dem Angebot an Geschosswohnungen etc.) nicht mehr berücksichtigt werden.

Mit Blick auf die Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung kommt insbesondere auch dem LEP-Ziel 3.2 – Innenentwicklung vor Außenentwicklung eine besondere Bedeutung zu. Nach der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, die von den Kommunen im Zuge der Bauleitplanungen zu berücksichtigen ist, sind im Rahmen der Bedarfsermittlung auch sämtliche Flächenpotentiale im Gemeindegebiet (im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, Baulücken, Brachen, Möglichkeiten der Nutzung leerstehender Gebäude) zu ermitteln. Anders als in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, kann die fehlende Verfügbarkeit auch nur berücksichtigt werden, wenn die Gemeinde eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potentiale und zumindest erste Ergebnisse der Umsetzung dieser Strategie dargelegt hat. Die vorliegende Planung steht deshalb noch <u>nicht</u> im Einklang mit den Vorgaben zu LEP 3.2 (Z).

<u>Zusammenfassung</u>

Damit lässt sich festhalten, dass zwar aus landesplanerischer Sicht keine grundlegenden Bedenken gegen den Bebauungsplan „Gebelkofen Nord“ erhoben werden, die Planung sich aber wegen der o.g. Punkte noch nicht im Einklang mit den Vorgaben der Landeplanung befindet. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wären daher die vorhandenen Flächenpotentiale der Gemeinde Obertraubling zu ermitteln und dem errechneten Bedarf gegenüberzustellen.

Ergänzende städtebauliche Hinweise:



Die Verkehrsfläche im westlichen Planbereich könnte als kleiner „Anger“ für die Anwohner gestaltet werden (ggf. Anpassung der Parzellengrößen/-grenzen der Parzellen 15, 14 u. 13 – lt. Plan nur vorgeschlagene Grundstücksgrenzen; oder Verschieben der Parzellen 5 u. 6 nach Westen, Wegfall der Parzelle 16 (ungünstige Erschließung), dafür 1 Parzelle mehr in der Parzellenreihe 15/14/13/12; im Osten Baubeschränkungszone wegen 110kV-Freileitung).

Beschlussvorschlag/Abwägung:

Die Bedarfsermittlung wird durch eine Abhandlung der Flächenpotentiale ergänzt. Es sei jedoch darauf verwiesen, dass die Planung lediglich den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung folgt, da der Bereich im Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiet vorgesehen ist. Der Auflockerungsbedarf wird aus dem Bedarfsnachweis entnommen.
Die Verkehrsfläche im westlichen Bereich wird als Wendefläche für Müllfahrzeuge benötigt. Eine Ausbildung als Anger würde dabei zu einem weiteren Flächenbedarf zulasten der Parzelle 15 führen, auf der zusätzlich noch eine Fläche für die Trafostation notwendig ist. Die Erschließung der Parzelle 16 erfolgt über die Siedlerstraße und wird dargestellt.

Wasserwirtschaftsamt Regensburg (mit Schreiben vom 29.06.2021)

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten und sog. wassersensiblen Bereichen.
Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde Obertraubling sind keine Grundstücksflächen im Kataster gern. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim Landratsamt Regensburg zu erfragen.
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gern. 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.

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.

Zum Schutz vor Wassereinbrüchen und Starkregenereignissen empfehlen wir die dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse. Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.
Ebenso wird zum Schutz gegen Starkregenniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 25 cm über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.

Bereits im Zuge der Bauleitplanung ist ein entsprechendes Entwässerungskonzept zu entwickeln, das die schadlose Beseitigung des anfallenden und gesammelten Niederschlagswassers aufzeigt. Hier ist zu berücksichtigen, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht nur mehr eine Erschließung im Trennsystem möglich ist.

Um die abzuleitende Menge möglichst gering zu halten und um auch das Mikroklima im Zuge des Klimawandels zu verbessern, sollten aus unserer Sicht begrünte Flachdächer und wasserdurchlässige Beläge festgesetzt werden:

Grundsätzlich gilt es bei der Erschließungsplanung auch die Hanglage zu berücksichtigen. Hier ist ein entsprechendes Konzept erarbeiten, welches die Bebauung bei Starkregenereignissen vor wild abfließendem Wasser schützt. Eine Umleitung oder Ableitung zum Nachteil Dritter darf hierbei nicht erfolgen. Hierbei ist, wie auch bei einer eventuellen Niederschlagswassereinleitung, ein besonderes Augenmerk auf die Leistungsfähigkeit des Wolkeringer Mühlbachs zu legen.

Beschlussvorschlag/Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hinweise zum Schutz vor Wassereinbrüchen und Starkregenereignissen werden in die Textlichen Hinweise aufgenommen.
Begrünte Flachdächer (Garagen) sind bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen, des Weiteren soll die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellflächen festgesetzt werden. Eine Entwässerungskonzept für das Baugebiet wurde inzwischen ausgearbeitet und wird in der Begründung dargestellt.

Bayerwerk Netz GmbH (mit Schreiben vom 03.08.2021)

In dem von Ihnen überplanten Bereich befindet sich die Hochspannungsfreileitung Altheim – Regensburg, Ltg. Nr. O2, ein Fernmeldekabelleerrohr und Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden und insbesondere die gem. einschlägiger Vorschriften erforderlichen Mindestabstände zwischen Bauwerksteilen, Verkehrswegen usw. und unseren Anlagen eingehalten werden.

Im Einzelnen nehmen wir wie folgt dazu Stellung:

110-kV-Freileitung
Die Schutzzone der Leitung beträgt jeweils 27,50 m beiderseits der Leitungsachse. Darin enthalten ist die sogenannte Baubeschränkungszone, die zwischen Mast Nr. 192 und Mast Nr. 193 jeweils 13,00 m und zwischen Mast Nr. 193 und Mast Nr. 194 jeweils 14,00 m beiderseits der Leitungsachse beträgt (siehe beil. Lageplan). Innerhalb der Baubeschränkungszone bestehen Höhenbeschränkungen für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen.

Der Bestand, der Betrieb und die Unterhaltung der bestehenden Anlagen ist zu gewährleisten. Zu Unterhaltungsmaßnahmen zählen u.a. Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs sowie die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Leitungen auf gleicher Trasse unter Beibehaltung der Schutzzonen.

Die Richtigkeit des Leitungsverlaufes auf dem beiliegenden Lageplan ist ohne Gewähr. Maßgeblich ist der tatsächliche Leitungsverlauf in der Natur.

Gemäß DIN EN 50341-1, sind bei 110 kV folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten: Verkehrsflächen: 7,00 m, Gelände: 6,00 m, Bauwerke: 5,00 m, feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.) und Gebäude ohne feuerhemmende Dächer: 11,00 m, Sportflächen: 8,00 m, Zäune usw.: 3,00 m, Bepflanzung: 2,50 m. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen.

Die exakten Bauhöhen innerhalb der Baubeschränkungszone können erst anhand der tatsächlichen Gebäudelage und den dazugehörigen Höhenangaben bezogen auf m über NN ermittelt werden. Die Dacheindeckung ist nach DIN 4102 Teil 7 (harte Bedachung) auszuführen.

Im Bereich der Erschließungsstraße werden bei dem bestehenden Bodenabstand, ausgehend von einer NN-Höhe von 360,18 m ü. NN, die erforderlichen Sicherheitsabstände zu den Leiterseilen eingehalten.

Die Detailplanung des Regenrückhaltebeckens ist separat anhand eines Lageplans mit den geplanten Höhen und dem zu erwartenden maximalen Wasserspiegel mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

Weiterhin besteht um den Mast Nr. 193 eine Baubeschränkungszone von 10,00 m gemessen ab der Fundamentaußenkante.

Die Zufahrt zum Mast muss auch künftig mit Lkw und Mobilkran gewährleistet sein.

Da im unmittelbaren Mastbereich Verkehrsflächen vorgesehen werden, ist der Mast mit einer Leitplanke gegen Anfahren zu sichern.

Bei den Baumaßnahmen im Bereich des Freileitungsmastes dürfen die Masterdungsanlagen weder beschädigt noch selbstständig entfernt werden. Eine notwendige Verlegung kann nur im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH durchgeführt werden.

Wir bitten Sie in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass hinsichtlich der in den angegebenen Baubeschränkungszonen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere auch für Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtungen, Werbetafeln, Fahnenmaste usw.

Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder wird auch bei Einhaltung des für Bauwerke erforderlichen Mindestabstandes von 5,00 m (bei 110 kV) zu den Leiterseilen die Grenzwerte der 26. BImSchV (5 kV/m und 100 µT) eingehalten. Damit ist sichergestellt, dass nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen sind.

Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone können wir nicht zustimmen. Die maximale Aufwuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzonen sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können. In diesem Zusammenhang machen wir bereits jetzt darauf aufmerksam, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Im Bereich der Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 246 der Gemarkung Niedertraubling, befinden sich keine Hochspannungs- oder Fernmeldeanlagen der Bayernwerk Netz GmbH.

Weiterhin bitten wir auch folgende Punkte zu beachten: Wir bitten auch zu berücksichtigen, dass an Hochspannungsfreileitungen, durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung bitten wir, bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes- Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) unbedingt einzuhalten.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Wir bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Bei evtl. auf Gebäuden geplanten Photovoltaikanlagen ist der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leitungen von den Betreibern zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung / Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

Fernmeldekabel
Innerhalb des angegebenen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft ein Fernmeldekabelleerrohr. Die Lage des Leerrohrs bitten wir dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen. Die Schutzzone des Kabels beträgt jeweils 1,00 m beiderseits der Trasse . Hierbei machen wir jedoch darauf aufmerksam, dass wir für die Richtigkeit der Darstellungen keine Gewähr übernehmen. Maßgeblich ist in jedem Falle der tatsächliche Bestand und Verlauf des Kabels in der Natur.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich des Kabels (je 1,00 m beiderseits der Trasse) ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung festzustellen.

Sollte eine Ortung des Kabels erforderlich sein, bitten wir Sie, mindestens vier Wochen vor Beginn von Arbeiten mit unserem Service Kommunikationstechnik Oberpfalz, Obag- Straße 4a, 93142 Maxhütte-Haidhof, Tel.: 09471 329 532, E-Mail: ENE-Bamberg-TIB-Sparten-O@eon-energie.com, Kontakt aufzunehmen.

Sofern Maßnahmen zur Sicherung oder Umlegung des Kabels erforderlich werden, sind diese rechtzeitig mit uns abzustimmen.

Niederspannungskabel
In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

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.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns 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.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 30 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im markierten Bereich eingeplant werden (siehe Lage Trafostation).

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. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Zusendung der rechtsgültigen Fassung des Bebauungsplanes.

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.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:
• Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
• Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für die Erschließung des Baugebiets müssen Versorgungsleitungen (mit Verrohrung) durch Privatgrundstücke verlegt werden (siehe Plan Trafo Station), diese müssen mit einer Dienstbarkeit gesichert werden. Die Lage der Kabel kann noch, nach Rücksprache der Bayernwerk Netz GmbH, geändert werden.

Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Wir danken für die Beteiligung, um die wir auch weiterhin bitten und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag/Abwägung:

Die bestehenden Leitungen werden als Hinweise im Plan dargestellt, die Schutzzonen werden dabei textlich erwähnt sowie um Vorgaben ergänzt, welche darin Anwendung finden, insbesondere hinsichtlich Bepflanzungen. Des Weiteren wird auf die Kabelschutzanweisung sowie auf den zum Schutz des Leitungsmasts erforderlichen Leitplanke verwiesen. Ebenso wird auf mögliche Auswirkungen (Vogelkot, Verschattung, Eisbrocken) hingewiesen. Zudem wird aufgenommen, dass das Regenrückhaltebecken sowie Bepflanzungen mit Bayernwerk abzustimmen bzw. Planungen vorzulegen sind. Für die erforderliche Trafostation wird eine Fläche an der Parzelle 15 vorgesehen.

Telekom (Stellungnahme NBG1001790 Bebauungsplans "Gebelkofen Südost")

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

WICHTIG:
Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.
Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.
Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden:
telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de
Vielen Dank!
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.
Ihr Schreiben ist am 29.06.2021 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.
Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.
Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.
Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Beschlussvorschlag/Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwaltungs- und Beteilungsgesellschaft des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal (mit Schreiben vom 18.08.2021)

Die nachfolgende Stellungnahme zu dieser Baumaßnahme ist mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal abgestimmt.
Des Weiteren basiert die Stellungnahme darauf, dass die Erschließung durch die Gemeinde Obertraubling erfolgt; Ausnahme hiervon ist die Parzelle 16, Teilfläche der Fl. Nr. 91. Hier gehen wir davon aus, dass die Erschließung privat erfolgt.

1.) Anschluss- und Benutzungsrecht
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Fl. Nr. 166/18, 166/19, 166/20, 166/21, 166/22 und eine Teilfläche der Fl. Nr. 91 jeweils der Gemarkung Gebelkofen.
Die Fl. Nr. 166/18, 166/19, 166/20 sowie 166/21 sind durch einen privaten Mischwasserkanal bereits erschlossen. Dieser Kanal verläuft über die vorgenannten Flurstücke sowie die Fl. Nr. 168 und ist an dem Mischwasserkanal in der Thalmassinger Straße angeschlossen.
Das Planungsgebiet auf der Fl. Nr. 166/22 ist durch keinen Kanal erschlossen, daher besteht gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung (Entwässerungssatzung - EWS) des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal derzeit kein Anschlussrecht für dieses neue Baugebiet, was zur Folge hat, dass gemäß § 5 EWS auch kein Anschluss und Benutzungszwang besteht.
Es besteht jedoch die Möglichkeit, ein Anschluss- und Benutzungsrecht (besonderes Benutzungsrecht) durch Abschluss einer Sondervereinbarung zu schaffen. Diese Sondervereinbarung ist zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal zu schließen. In dieser Sondervereinbarung ist zu regeln, wie die Erschließung durchzuführen ist und wer die hierfür anfallenden Kosten trägt.

Die **Parzelle 16** Teilfläche der Fl. Nr. 91 ist ein Hinterliegergrundstück, das nicht über die Erschließungsstraße im Baugebiet bzw. den darin zu planenden Schmutz- und Niederschlagswasserkanal erschlossen werden kann. Auch am Ende des ausgewiesenen Privatwegs ist kein öffentlicher Kanal vorhanden. Hierzu müßte von dem Kanal in der Siedlerstraße ein 65 m langer Kanal erstellt werden. Dies stellt einen unverhältnismäßig hohen Aufwand gemäß § 4 Nr. 3 Satz 2 der EWS dar, ein Anschluss- und Benutzungsrecht besteht daher nicht. Es besteht jedoch die Möglichkeit, ein Anschluss- und Benutzungsrecht für diese Parzelle 16 (besonderes Benutzungsrecht) durch Abschluss einer Sondervereinbarung zu schaffen. Diese Sondervereinbarung ist zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal zu schließen. In dieser Sondervereinbarung ist zu regeln, wie die Erschließung durchzuführen ist und wer die hierfür anfallenden Kosten trägt. Sollte mit dem Grundstückseigentümer keine Sondervereinbarung (besonderes Benutzungsrecht) zu Stande kommen, weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass für diese Parzelle 16 im Bereich des Bebauungsplans kein Anschluss- und Benutzungsrecht besteht.

Nach Rücksprache ist der Zweckverband gerne bereit diese beiden Sondervereinbarungen abzuschließen.

2.) Planinhalt: Abwasserentsorgung
In der Begründung mit Umweltbericht Pkt. 4.6.2 wird dargelegt, dass das geplante Gebiet an die Abwasseranlage des AZV Pfattertal angeschlossen werden kann. Hierzu ist anzumerken:

1. Der Passus zu der Entwässerung des Gebietes ist zu ändern. Der Anschluß des anfallenden häuslichen Schmutzwassers kann an die Mischwasserkanalisation des AZV Pfattertal erfolgen.

2. Im § 55 Nr. 2 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz — WHG) ist festgelegt:

„(2) Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen."

Daher wurde eine Einleitung von Niederschlagswasser aus diesem Baugebiet bei der Überrechnung des Mischwasserkanalnetzes in 2018 / 2019 nicht angesetzt, da eine Ableitung zum Wolkeringer Mühlbach möglich ist. Somit ist der Passus zum Thema Niederschlagswasserentsorgung zu ändern. Es ist festzusetzen, dass das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet über das geplante Regenrückhaltebecken in den Wolkeringer Mühlbach abzuleiten ist.

3. In der Begründung mit Umweltbericht Pkt. 4.6.2 ist enthalten, dass auf den Privatgrundstücken das Niederschlagswasser zu versickern ist oder in Regenwasserzisternen zurückzuhalten ist. In den textlichen Hinweisen im Bebauungsplan steht jedoch, dass Retentionszisternen (mit 3 m^3 Brauchwasser- und 3 m^3 Rückhaltevolumen mit je 1 l/s Drosselabfluss) einzubauen sind. Dies ist ein zu klärender Widerspruch.
   Es ist auch zu klären, wer diese Zisternen als auch die erf. Kontrollschächte (Revisionsschächte) - insbesondere auf den im Privatbesitz verbleibenden Grundstücken- zu bauen hat bzw. wie die Kostenübernahme geregelt werden wird.

4. Die Festlegungen in der Entwässerungssatzung (EWS) insbesondere die § 10, 11 und 15 sind einzuhalten.

5. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in Gewässer ist ein Antrag auf gehobene Erlaubnis zu erstellen. Die Antragsunterlagen sind für den zukünftigen Betreiber der Niederschlagswasseranlage zu erstellen, damit die Genehmigung auf den zukünftigen Betreiber erteilt wird.

6. Die südlich gelegenen Feldflächen haben eine Geländeneigung auch in Richtung des Baugebietes. Es ist zu prüfen, ob hier besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen wild abfließendes Hangwasser angezeigt sind. Es ist aber auf jeden Fall sicherzustellen, dass dieses ev. anfallendes Niederschlagswasser aus unbefestigten Außengebieten nicht in die Schmutzwasserkanalisation eintreten kann.

3.) Umweltbericht: Vermeidunqs- und Minimierungsmaßnahmen: Schutzqut Boden & Wasser
Im Umweltbericht unter Pkt. 5.6.1 wird auf das Thema schadlose Ableitung des aus der Hanglage resultierende Oberflächenwasser kurz eingegangen. So soll dieses Hangwasser in das bei der Kreisstraße R 12 geplante Regenrückhaltebecken / -teich RRT eingeleitet werden. Da Niederschlagswasser aus Außengebieten kein Abwasser im Sinne des WHG bzw. BayWG ist, darf dieses keinesfalls in die Mischwasserkanalisation des AZV eingeleitet werden. Somit ergibt sich hiermit ebenfalls die Notwendigkeit einer separaten Ableitung des Niederschlagswassers aus dem RRT in den Wolkeringer Mühlbach.
Der RRT erfüllt somit 2 Funktionen, zum einem die Rückhaltung des Niederschlagswassers aus den befestigten Flächen aus dem Baugebiet aber zum zweiten auch für das wild abfließende Hangwasser.
Für den Unterhalt der Entwässerung / Ableitung sowie Rückhaltung des wild abfließende Hangwasser ist der AZV gemäß der Verbandssatzung nicht zuständig, dies ist die Aufgabe der Gemeinde.

Beschlussvorschlag/Abwägung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird eine Sondervereinbarung für die Parzelle 16 geschlossen, der Grundstückseigentümer hat dieser bereits zugestimmt. Die Niederschlagsentwässerung wurde ausgearbeitet, die Ergebnisse hierzu werden in den Begründung dargelegt. Die Errichtung von Zisternen innerhalb des Baugebiet ist verpflichtend und entsprechend textlich festgesetzt, die Begründung wird an entsprechender Stelle korrigiert. Zur Ableitung des Hangwassers sind entsprechende Vorkehrungen bereits in der Planung berücksichtigt, welche zudem sicherstellen, dass kein Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal gelangt. Diese Flächen liegen im Entwurf des Bebauungsplans auf Privatgrund, zu deren Unterhalt die Grundstückseigentümer verpflichtet sind. Hierzu erfolgt eine Ergänzung einer eigenen Festsetzung.

Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd (mit Schreiben vom 25.08.2021)

Grundsätzlich kann das geplante Baugebiet mit einer Trinkwasserleitung erschlossen werden.

Da sich im Bereich des geplanten Baugebietes allerdings keine Versorgungsleitung befindet ist es am sinnvollsten ein neues Schachtbauwerk an der Fernleitung AZ DN 400 zu errichten und abzweigend von dort eine Versorgungsleitung in das Baugebiet zu führen.

Für das neu zu errichtende Schachtbauwerk beträgt die Kostenschätzung ca. 60.000,00 € netto. Zusätzlich addieren sich noch die Kosten für die Herstellung der Versorgungsleitung, den 16 Hausanschlussleitungen sowie den Ingenieurleistungen.

Insgesamt werden die Herstellkosten auf ca. 130.000,00 € netto geschätzt.
Die Einnahmen betragen voraussichtlich etwa rund 53.000,00 € netto, so dass ein erhebliches wirtschaftliches Defizit entsteht. Zusätzlich entstehen relativ hohe Aufwendungen für andauernde Wartungsarbeiten an der geplanten Stichleitung.
Der Zweckverband kann deshalb dem geplanten Bebauungsplan in der Fassung vom 17.05.2021 nicht zustimmen.

Allerdings würde der Zweckverband die geplante Erschließung der Bauparzellen mittragen, wenn durch Änderung des Bebauungsplanes folgende Voraussetzungen erfüllt wären:

1. Von der inneren Erschließungsstraße des Baugebietes erfolgt mittels Dienstbarkeiten oder einem noch zu planenden Fußweg o. ä. ein Durchstich Richtung Siedlerstraße.
Durch die zweite Anbindung der geplanten Trinkwasserleitung in der Siedlerstraße könnte man die Versorgungssicherheit für ganz Gebelkofen und sogar Wolkering verbessern. Des Weiteren würden ebenfalls die hydraulischen Gegebenheiten in Gebelkofen stabilisiert.

2. Für die Erschließung der Grundstücke Fl. Nr. 91 und der Parzelle 16 ist es notwendig, die Versorgungsleitung bis auf Höhe der Fl. Nr. 91 zu führen.
Der Besitzer der Fl. Nr. 91 und der Parzelle 16 sollte vor Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes „Gebelkofen Südost" verpflichtet werden, eine Sondervereinbarung nach § 8 WAS mit dem Zweckverband anzuschließen.
In der Sondervereinbarung ist geregelt, dass der Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 91 die Kosten der Verlängerung der Versorgungsleitung vom Bestand bis auf Höhe des Grundstücks trägt. Als Gegenleistung erhält der Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 91 ein baureifes Grundstück, aus dem mehrere Parzellen gebildet werden können.

Nach Erfüllung der genannten Voraussetzungen könnte der Zweckverband nach Zustimmung des Werkausschusses das Vorhaben mittragen.

Beschlussvorschlag/Abwägung:

Den Vorschlägen kann gefolgt werden, es erfolgt eine textliche Festsetzung, dass zwischen Parzellen 4 und 5 Flächen mit Leitungsrecht vorzusehen sind. Mit dem Eigentümer des Flurstücks Nr. 91 (Parzelle 16) wird eine Sondervereinbarung bzgl. der Kosten der Verlängerung der Versorgungsleitung abgeschlossen.

Sonstiges:

In den Planungsentwurf ist der textliche Hinweis bzgl. der Empfehlung zur Installation von regenerativen Energien sowie der Geh- und Radweg entlang dem Flurstück 166/11 der Gemarkung Gebelkofen aufzunehmen.