Gemeinde Barbing - Bebauungsplan WA „Sarching Nord-Ost“
Vorentwurf vom 06. Oktober 2021
Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB.

I. Ausgangslage

Der Gemeinderat Barbing hat in seiner Sitzung vom 06.07.2021 die Aufstellung des **Bebauungsplanes WA „Sarching Nord-Ost“** gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

II. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu dem Bebauungsplanvorentwurf mit Stand vom 06.07.2021 fand in der Zeit vom 06.12.2021 bis 14.01.2022 statt. Während dieser Zeit konnten Anregungen bzw. Einwände zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeinde Barbing vorgebracht werden.

Es wurden keine schriftlichen Stellungnahmen, Einwendungen oder Bedenken vorgebracht:

III. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Unterlagen zur frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden am 06.12.2021 an insgesamt 59 Behörden und Fachstellen verschickt.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine schriftlichen Stellungnahmen vorgebracht:

1. Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz
2. Die Autobahn GmbH des Bundes
3. Bund Naturschutz
4. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
5. Bundesnetzagentur
6. Deutsche Post AG
7. Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
8. E.ON Bayern AG
9. E-ON Energie Deutschland GmbH
10. E-Plus Service GmbH
11. Evangelische Pfarramt Neutraubling
12. Finanzamt Regensburg
13. Gemeinde Bach a. d. Donau
14. Gemeinde Pfatter
15. Gemeinde Tegernheim
16. Gewerbeaufsichtsamt Regensburg
17. Industrie- und Handelskammer
18. Katholisches Pfarramt Barbing
19. Kreishandwerkerschaft
20. Kreisheimatpfleger
21. Landratsamt Regensburg – Gesundheitsamt u. Tiefbauamt
22. Markt Donaustauf
23. Regensburger Verkehrsbund
24. Staatliches Bauamt Regensburg
25. Staatliches Schulamt
26. Stadt Regensburg
27. Stadt Wörth a. d. Donau
28. Vermessungsamt Regensburg
29. Wasser- und Schifffahrtsamt Regensburg
30. R-KOM
31. Laber-Naab Infrastruktur GmbH

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben schriftliche Stellungnahmen ohne Einwendungen oder Bedenken vorgebracht:

1. Gemeinde Mintraching
2. Gemeinde Wiesent
3. Stadt Neutraubling
4. Immobilien Freistaat Bayern
5. Landratsamt Regensburg – Sachgebiet S41 - Abfallentsorgung
6. Bayerisches Landesamt für Umwelt
7. Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
8. Bayernwerk Netz GmbH
9. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
10. Vodafone Deutschland GmbH - Netzplanung S01112758 u. S01112689
11. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
12. E-Plus Service GmbH

Die vorgebrachten Äußerungen der Träger öffentlicher Belange wurden wie folgt geprüft und abgewogen.

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Regensburg-Schwandorf

STELLUNGNAHME

zur Aufstellung des Bebauungsplans „Sarching Nord-Ost" nehmen wir aufgrund der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB Stellung.
Im Anschluss an die bestehende Bebauung von Sarching soll auf den Flurstücknummern 663 T, 662 T, 661, 660, 659, 215 T und 216 T in der Gemarkung Sarching eine Wohnbebauung erfolgen. Laut Bodenschätzung handelt es sich um sandige Lehme mit einer Ackerzahl von 55, welche im Durchschnitt des Landkreises Regensburg liegt.
Bereich Landwirtschaft:
Östlich und südlich der geplanten Wohnbebauung grenzen landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Aufgrund der möglichen Planung einer Heckenpflanzung entlang des östlichen landwirtschaftlichen Grundstücks ist auf folgendes zu achten.
Im Ort befinden sich zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe. Wir verweisen auf die Baunutzungsverordnung § 5 BauNVO. Darin heißt es, dass auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist. Wer im Dorf wohnt, hat mit einem gewissen Maß an Immissionen zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass den Landwirten ein Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zuzusichern ist.
Mit durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Beeinträchtigungen, wie Geruchsimmissionen, Staubimmissionen, sowie Lärmimmissionen ist zu rechnen und diese sind zu tolerieren. Falls eine Heckenpflanzung im Grenzbereich zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen geplant ist, sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Eine regelmäßige Pflege der Hecke ist erforderlich.
Die Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche wird auf Teilflächen der Flurnummer 1454 in der Gemarkung Friesheim erbracht. Auf der ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Fläche wird eine Heckenpflanzung von circa 260 m Länge und circa 13,5 m Breite mit Grassaum angelegt. Pflanzabstand zu benachbarten Grundstücken von 5 m.
Die Ausgleichsfläche befindet sich inmitten von landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche ortsüblich bewirtschaftet werden.
Aus unserer Sicht ist hierbei auf den regelmäßigen Rückschnitt der Hecken im Grenzbereichen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen hinzuweisen bzw. in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen.
Bereich Forsten:
Forstliche Belange sind von den vorliegenden Planungen nicht betroffen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Bei der Anpflanzung und Pflege der östlichen Eingrünung ist darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkung möglich ist. Mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist zu rechnen und diese durch die Anwohner zu tolerieren.
Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt in Form einer Streuobstwiese, eine Einschränkung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist nicht gegeben.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Hinweise zur Eingrünung der Parzellen Flächen ist in die Hinweise der Bauleitplanung mit aufzunehmen.

2. Regionaler Planungsverband Regensburg

STELLUNGNAHME

Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 19 „Donauaue und Niederterrasse östlich von Regensburg einschließlich Pfattertal“. In diesen kommt nach dem Regionalplan der Region Regensburg (B I 2 i.V.m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“) den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.
Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind.
Gemäß Regionalplan (B I 11.3) soll die Siedlungstätigkeit in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen.
Den Stellungnahmen der entsprechenden Fachstellen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist hierzu besondere Bedeutung beizumessen

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Die Gemeinde Barbing liegt im Stadt- und Umlandbereich der Stadt Regensburg mit zentralörtlichen Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung. Eine qualifizierte Grundversorgung der Bevölkerung ist gegeben. Die überplanten Flächen im Nordosten des Ortteiles Sarching schließen unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an und stellen keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Das Naherholungsgebiet „Sarchinger Weiher“ wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt. Die Zufahrt zum Naherholungsgebiet über die Seestraße, verläuft entlang des Erschließungsgebietes mit parallel verlaufendem Geh- und Radweg und bleibt unverändert.
Den Stellungnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird eine besondere Bedeutung beigemessen, diese werden in das Planungskonzept mit eingearbeitet.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes wurde zur Kenntnis genommen. Die Einarbeitung der Stellungnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt.

3. Bezirk Oberpfalz - Hauptverwaltung

STELLUNGNAHME

Unsere Fachberatung für Fischerei teilt dazu Folgendes mit:
Obwohl fischereifachliche Belange hier nicht direkt betroffen sind, sollte folgendes berücksichtigt werden:
Das Baugebiet in direkter Nachbarschaft ist in einer offenen, fischereilich genutzten Wasserfläche, dem Rinsen, gelegen. Deshalb ist baulicherseits Vorsorge zu treffen, dass Oberflächenwasser nicht ungehindert in den Rinsen gelangen kann. Dies betrifft v.a. die ausreichende Dimensionierung der Sickermulden zur Aufnahme von Oberflächenwasser von Verkehrsflächen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Eine ungehinderte Ableitung des Oberflächenwassers aus den geplanten Verkehrsflächen in den Rinsen erscheint unwahrscheinlich, da das Niederschlagswasser über die straßenbegleitenden Mehrzweckstreifen mit wassergebundener Oberfläche versickert werden kann. Des Weiteren stellen die im Norden liegenden Bauparzellen eine Barriere für wild abfließendes Oberflächenwasser dar (Gebäude, Gartenanlagen).

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Stellungnahme des Bezirkes Oberpfalz – Fachberatung für Fischerei wurde zur Kenntnis genommen.

4. Bayerischer Bauernverband

STELLUNGNAHME

Neben Siedlungen, Sportplätzen und sonstigen nicht landwirtschaftlichen Flächen müssen angrenzende Landwirte Pufferstreifen anlegen. An diesen kann keine normale Bewirtschaftung erfolgen. So dürfen dort kein Pflanzenschutz und keine Düngung stattfinden. Diese Pufferstreifen sollten bereits in der Bauplanung mit eingeplant werden. Investoren, Käufer und Verkäufer, sowie die Genehmigungsbehörden sollten darum Bemüht sein, dass benachbarte Flächen nicht in Ihrer Nutzung eingeschränkt werden.

Auch haben diese Pufferstreifen an Wohnbebauungen, welche seitens der Landwirte angelegt wurden, kaum Akzeptanz bei den Anwohnern und werden teilweise für die Entsorgung der Gartenabfälle genutzt. Die fehlende Akzeptanz zeigt sich in Gesprächen, aber auch in Taten. Nicht selten werden diese Pufferstreifen von den Anrainern gemäht, als Gartenabfallplatz verwendet oder sogar zur Erweiterung des eigenen Gartens genutzt. Möchte ein Landwirt diesen Streifen als Pufferstreifen bei der Förderbehörde anmelden, führt das regelmäßig zu Sanktionen. Pufferstreifen haben sich zudem als kürzesten Weg zum Nachbarn oder zum Gassi gehen bewährt. Ein Hinweis hierauf im Bebauungsplan an die künftigen Bewohner wäre erstrebenswert.
Oftmals werden Gartenzäune an Ortsrändern direkt an die Flurgrenze gesetzt. Das schränkt die Bewirtschaftung benachbarter Flächen ein. Viele landwirtschaftliche Flächen wurden daher in den vergangenen Jahren durch die EU-Förderbehörde verkleinert, da zwischen 40 und 50 cm neben Gartenzäunen mit Maschinen nicht gearbeitet werden kann. Diese Verkleinerungen haben in der Vergangenheit teilweise zu EU-Fördersanktionen für die landw. Betriebe geführt. Daher bitten wir darum bei der Grenzbebauung an landwirtschaftlichen Flächen einen praxistauglichen Abstand einzuhalten. Selbst wenn in der Theorie irgendwann die Bebauung erweitert wird. In der Praxis kann das Jahre dauern, in welchen benachbarte Bewirtschafter wirtschaftliche Nachteile haben.
Auch führt die Beschattung durch dicht bei landwirtschaftlichen Flächen liegenden Gebäuden und Bäumen zu Ertragseinbußen. Auch hier ist es im Landkreis gängige Praxis Bäume, Hecken und sogar Garagen ohne große Abstände an die freie landwirtschaftliche Fläche zu bauen. Wir bitten daher den Pflanzabstand zu beachten, vor allem wo Hecken gepflanzt werden (z.B. in der Ausgleichsfläche).
Erschließungen, Ablagerungen und sonstige bauliche Maßnahmen müssen stets von der Seite der Bebauung erfolgen. Wir bitten um Berücksichtigung der Tatsache, dass durch schwere Baumaschinen oder Ablagerung von Bauschutt Verdichtungen in den landw. Flächen entstehen, die sich jahrelang in den Flächen negativ bemerkbar machen. Bauplaner und ausführende Unternehmen müssen dafür Sorge tragen, dass die Bebauung von der bebauten Seite erfolgen kann und auch von dieser Seite erfolgt.
Leider kommen aus neuen Bebauungen nicht selten Beschwerden gegenüber Landwirten, welche seit vielen Generationen dort mit bestem Wissen, bester Ausbildung und bester Fortbildung Lebensmittel erzeugen. Die Planung könnte durch eventuelle Lärmschutzmaßnahmen hier Abhilfe schaffen. Wenn nächtliche Bewässerungen - mit aktuellem Stand der Technik - sowie notwendige Erntearbeiten durchgeführt werden, muss dies in der neu bebauten Siedlung akzeptiert werden. Dabei ist eine landwirtschaftliche Fläche nicht anders zu sehen als ein landwirtschaftlicher Stall, eine Industrie, Gewerbefläche oder Straße. Auch hier muss die neue Bauplanung für den entsprechenden Emissionsschutz Sorge tragen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Die überplanten Flächen grenzen lediglich im Osten an landwirtschaftliche Flächen an. Eine Grenzbebauung ist am östlichen Rand des Geltungsbereiches nicht vorgesehen. An den östlichen Grundstücksgrenzen ist eine Randeingrünung durch den jeweiligen Eigentümer der Parzelle zu pflanzen, zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen. Bei der Anpflanzung und Pflege der östlichen Eingrünung ist darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkung möglich ist.
Eine Befahrung der privaten, angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen durch die bauausführenden Unternehmen ist nicht gegeben, da die Baustelle problemlos von der Seestraße aus angefahren werden kann. Eine Ablagerung von Materialien, gleich welcher Art, auf den angrenzenden Flächen ist während der Bauphase untersagt.
Mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist zu rechnen und diese durch die Anwohner zu tolerieren bzw. bei der Planung von Wohngebäuden den Emissionsschutz entsprechend zu berücksichtigen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Stellungnahme des Bauernverbandes wurde zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die Bauleitplanung eingearbeitet.

5. REWAG & Co. KG

STELLUNGNAHME

Sparte Erdgas
Der aufgezeigte Planungsbereich liegt außerhalb des Versorgungsgebietes der REWAG KG. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Egersdörfer (0941 601-3472)
Sparte Strom
Die Erschließung des aufgezeigten Planungsbereiches mit elektrischer Energie ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze sichergestellt. Sind aufgrund von neuen Straßenverkehrsflächen die bestehenden Versorgungsleitungen umzulegen, so ist eine frühzeitige Abstimmung notwendig. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind aktuelle Planunterlagen einzuholen und eine örtliche Einweisung anzufordern.
Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Pfeifer (0941 601-3405)

Sparte Telekommunikation
Der aufgezeigte Planungsbereich liegt außerhalb des Versorgungsgebietes der REWAG KG. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Zweckeri (0941 601-3419)
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.
Wir bitten Sie deshalb, uns weiterhin zeitnah an Ihren Planungen zu beteiligen und stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung.
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 assistenzteam@rewag.de zu senden!

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Versorgungsgebietes für Gas der REWAG.
Die Erschließung mit elektrischer Energie ist sichergestellt, die Leitungstrassen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen.
Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Versorgungsgebietes Telekommunikation der REWAG.
Der Hinweis zur Spartenanfrage ist an die Planer der öffentlichen Erschließung weiterzuleiten.

BESCHLUSSVORSCHLAG
Die Stellungnahme der REWAG wurde zur Kenntnis genommen, das Unternehmen ist in die Erschließungsplanung mit einzubeziehen.

6. Vodafone Deutschland GmbH

STELLUNGNAHME
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:

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
Die Vodafone Deutschland GmbH ist frühzeitig durch den Erschließungsträger zu kontaktieren und entsprechende Vereinbarungen zur Erschließung des Neubaugebietes zu treffen.

BESCHLUSSVORSCHLAG
Die Stellungnahme der Vodafone Deutschland GmbH wurde zur Kenntnis genommen.

7. Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd

STELLUNGNAHME
Das geplante Baugebiet „Sarching Nord-Ost“ ist derzeit nicht durch eine Versorgungsleitung erschlossen.
Der Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd ist bereit, die Erschließungsmaßnahme durchzuführen, wenn im Vorfeld der Maßnahme eine entsprechende Sondervereinbarung nach § 8 WAS mit dem Investor (voraussichtlich Firma Max Heimerl Bau GmbH, 93488 Schönthal) abgeschlossen wird.
Im Rahmen der Sondervereinbarung kann auch die Löschwasserversorgung über das zukünftige Trinkwassernetz geregelt werden.
Bei entsprechender Dimensionierung der Rohrleitungen können bis zu 48 m3/h Löschwasser für mindestens 2 Stunden aus dem geplanten Rohrleitungsnetz entnommen werden. Bei der Planung, Standortwahl und Art der Hydranten ist die Gemeinde Barbing zu beteiligen.
Zur Sicherung der Wasserversorgung ist eine Ringleitung angedacht, die südlich des Baugebietes in der Seestraße an den Bestand anschließt und nördlich des Baugebietes eine Anbindung in der Unteren Dorfstraße vorsieht.
Bei der Anbindung an der Unteren Dorfstraße ist jedoch die mögliche Trasse über den 2m breiten Fußweg sehr knapp bemessen zumal über diesen Fußweg nach Rücksprache mit der Gemeinde Barbing auch die Anbindung des Kanalnetzes erfolgen soll. Der geplante Fußweg sollte deshalb auf 3m verbreitert werden.
Des Weiteren weist der Zweckverband ausdrücklich darauf hin, dass die Rechtswirksamkeit der Bauleitplanung erst dann in die Wege geleitet wird, wenn alle nötigen Verträge mit dem Investor abgeschlossen und unterzeichnet sind.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
Der Erschließungsträger hat eine Sondervereinbarung mit dem Zweckverband zur

Wasserversorgung Regensburg-Süd zu schließen. Die vorgesehene Ringleitung der Wasserversorgung und die Abwasserleitung sollen über den geplanten Fußweg im Norden an die Sparten in der Unteren Dorfstraße angeschlossen werden. Eine Verbreiterung des Fußweges, nach Westen, auf mind. 3,0 m ist zu berücksichtigen.

BESCHLUSSVORSCHLAG
Die Stellungnahme des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Regensburg-Süd wurde zur Kenntnis genommen. Eine Verbreiterung des Fußweges auf 3,0 m ist zu berücksichtigen.

8. Wasserwirtschaftsamt Regensburg

STELLUNGNAHME
der Planungsumgriff liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten und nur im nördlichsten Bereich im sog. wassersensiblen Bereich.
Diese Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.
Zum Schutz vor Wassereinbrüchen und Starkregenereignissen empfehlen wir die dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse. Auf DIN 18533 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.
Ebenso wird zum Schutz gegen Starkregenniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 25 cm über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.
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.
Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde Barbing 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.
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte das gesammelte Niederschlagswasser dezentral und ortsnah über die belebte Oberbodenzone wieder dem Wasserkreislauf zugeführt werden. Hierzu ist von der Kommune bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes zu prüfen, ob aus hydrogeologischer Sicht eine Versickerung möglich ist. Die einschlägigen DWA Merk- und Arbeitsblätter sind zu beachten. Die Zuständigkeit darf nicht auf den Einzelnen Grundstückseigentümer übertragen werden, da die Abwasserbeseitigung, hierzu zählt auch die Niederschlagswasserbeseitigung, Teil einer gesicherten Erschließung ist.
Sofern die NWFreiV in Kombination mit den TRENGW nicht eingehalten werden kann, ist rechtzeitig ein Wasserrechtsantrag beim Landratsamt Regensburg zu stellen.
Grundsätzlich sollte die Gemeinde auch begrünte Flachdächer zumindest zulassen und auf Nebengebäuden sogar festsetzen, da diese in Zeiten des Klimawandels eine nachhaltige Lösung für die Niederschlagswasserrückhaltung bieten und zugleich auch für eine Verbesserung des Mikroklimas sorgen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
Die Empfehlung des WWA Regensburg, zur dichten und auftriebssicheren Ausführung von Kellergeschossen, mit Hinweis auf die DIN 18533 ist in die Bauleitplanung einzuarbeiten. Ebenso die Empfehlung, die Unterkante der Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand von 25 cm ab Gelände- bzw. Straßenoberkante zum Schutz gegen Starkregenniederschläge zu legen.
Auf die Anzeigenpflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltgesetz i. V. mit Art. 30 Bayerisches Wassergesetz, bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz wird hingewiesen.
Auf die Mitteilungspflicht von organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens bei Aushubarbeiten ist hinzuweisen.
Die Versickerung des Niederschlagswassers ist über belebte Oberbodenzonen dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Es ist zu prüfen, ob die NWFreiV in Kombination mit der TRENGW

eingehalten werden kann.
Begrünte Flachdächer auf Hauptgebäuden sind nicht zulässig, begrünte Dachflächen auf Nebengebäuden sind erwünscht, jedoch nicht zwingend festgesetzt.

BESCHLUSSVORSCHLAG
Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg wird zur Kenntnis genommen, die Empfehlungen sind in die Bauleitplanung einzuarbeiten. Es ist zu prüfen, die NWFreiV in Kombination mit der TRENGW eingehalten werden kann.

9. Telekom Bauleitplanung-Regensburg

STELLUNGNAHME
Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.
Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.
Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.
Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass
für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.
Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.
Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
Die Telekom GmbH ist frühzeitig durch den Erschließungsträger zu kontaktieren, sollte die Telekom das Planungsgebiet erschließen. Im Erschließungsgebiet sind ausschließlich erdverlegte Versorgungsleitungen zulässig.

BESCHLUSSVORSCHLAG
Die Stellungnahme der Telekom GmbH wurde zur Kenntnis genommen.

10. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

STELLUNGNAHME
Bodendenkmalpflegerische Belange:
Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:
D-3-6939-0147 - Siedlungen des Frühmittelalters sowie vorgeschichtlicher Zeitstellung.
Bodendenkmäler sind gern. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität.

Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.
Fachliche Hinweise entnehmen Sie bitte auch unserer Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung"
(https://www.blfd.bavern.de/mam/abteilungen und aufgaben/bodendenkmalpfleg e/kommunale bauleitplanung/2018 broschuere kommunale-bauleitplanung.pdf)
Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bavern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi
Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.
Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gern. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).
Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.
Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan (Punkt „3. Denkmakischutz"), in den Umweltbericht (Unterpunkt „Schutzgut Kultur- und Sachgüter) sowie in die Hinweise (Punkt „3. Denkmalschutz) zu übernehmen:
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gern. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Die dort jeweils vorhandenen Ausführungen zum Art. 8 BayDSchG sind dabei zu streichen, da die Meldepflicht nach Art. 8 und die Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchG nur alternativ anwendbar sind.
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.
Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:
Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).
Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner); BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).
Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.
Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung."
(https://www.blfd.bayern de/mam/abteilungen und aufgaben/bodendenkmalpfleg e/kommunale bauleitplanung/2018 broschuere kommunale-bauleitplanung.pdf)
Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden)-Denkmäler entnehmen Sie bitte unserer Homepage:
http://www.blfd-bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf
(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).
Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.
Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bavern.de).

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Das kartierte Bodendenkmal D-3-6939-0147 ist nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Lageplan zu übernehmen und auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen.
Bodeneingriffe sollen im Bereich des Bodendenkmals auf das unabweisbare Mindestmaß beschränkt werden.
Eine Umplanung des Vorhabens ist nicht gegeben, da keine alternativen Flächen im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen.
Es ist zu prüfen, ob die Möglichkeit besteht durch Umplanung Bodeneingriffe im Bereich des Bodendeckmals zu vermeiden bzw. eine konservatorische Überdeckung möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.
Die textlichen Hinweise und der Umweltbericht sind wie folgt zu ergänzen:
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Der Hinweis auf die frühzeitige Planung von archäologischen Ausgrabungen ist dem Erschließungsträger mitzuteilen.
Die Parzellierung des Gebietes soll dahingehend überprüft werden, ob archäologische Ausgrabungen für die einzelnen Bauwerber vermeiden werden können und die dadurch zusätzlichen Kosten.

BESCHLUSSVORSCHLAG
Die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege ist in die Bauleitplanung nach o.a. Stellungnahme der Verwaltung einzuarbeiten. Vor Baubeginn sind eine archäologische Sondierung bzw. Schürfen in Begleitung des Landesamtes für Denkmalpflege zu erstellen.

11. Regierung der Oberpfalz

STELLUNGNAHME
Die Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in Abstimmung mit dem Sachgebiet Städtebau wie folgt Stellung:
Bewertung der Bauleitplanung aus landesplanerischer Sicht
Unter Bezugnahme auf die Vorgaben zur Siedlungsentwicklung nach dem Landesentwickiungs- programm Bayern (LEP) ist der Bebauungsplan „Sarching Nord-Ost" wie folgt zu bewerten:
Die vorliegende Bauleitplanung steht derzeit noch nicht in Einklang mit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung. Ein Bedarfsnachweis auf Grundlage einer vertieften Auseinandersetzung mit den Strukturdaten der Gemeinde und den vorhandenen Reserveflächen im Bestand ist noch zu ergänzen. In diesem Zusammenhang wird auch die Erarbeitung einer Strategie zur Aktivierung der Bestandsflächen empfohlen.
Das Baugebiet bindet an eine geeignete Siedlungseinheit an (Ziel 3.3 LEP).
Prüfmaßstab
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)*

Begründung
Das geplante Baugebiet kann zwar gemäß LEP 3.3 als städtebaulich angebunden bewertet werden, unter Bezugnahme auf die Bayerische Flächensparoffensive und die oben aufgeführten Ziele zur Siedlungsentwicklung LEP (1.2.1, 3.1 und 3.2) sind Neuausweisungen von Bauland aber grundsätzlich zu begründen (siehe dazu auch die von Seiten des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie zur Verfügung gestellte Auslegungshilfe: https://www.landesentwicklung-bavern.de/flaechenspar-offensive/). Da die Aussagen zur Begründung des Bedarfs in den

Bauleitplanunterlagen noch nicht den Vorgaben des LEP entsprechen, kann die Planung aus landesplanerischer Sicht derzeit nicht abschließend bewertet werden. Weitere Informationen zur Erstellung des Bedarfsnachweises finden Sie auch auf der Internetseite der Regierung der Oberpfalz unter dem nachfolgenden Link:
https://www.reqierunq.oberpfalz.bavern.de/reqierunqsbezirk/flaechensparoffensive/index.html
Fazit
Zusammenfassend kann damit festgehalten werden, dass der Bedarf für eine weitere Wohnbaulandausweisung von hiesiger Seite zwar grundsätzlich als gegeben angesehen wird. Eine Vereinbarkeit des Baugebiets mit den Vorgaben des LEP zu 1.2.1, 3.1 und 3.2 kann aber insbesondere wegen dem fehlenden Bedarfsnachweis noch nicht abschließend bestätigt werden. Im Rahmen des Bedarfsnachweises hat eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Strukturdaten der Gemeinde (tatsächliche und prognostizierte Bevölkerungsentwicklung) und den Reserveflächen im Bestand noch zu erfolgen. Dazu ist zunächst der Umfang der Reserveflächen zu quantifizieren (Gesamtfläche sowie gegliedert nach Darstellungen auf Ebene Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen sowie Baulücken) und dem berechneten Bedarf gegenüber zu stellen. Daneben hat auch eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Verfügbarkeit der Bestandsflächen, einschließlich einer Strategie zur Aktivierung dieser Flächen, zu erfolgen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
Der Bedarf für eine weitere Wohnbaulandausweisung wird von der Regierung der Oberpfalz als positiv bewertet. Der Bauleitplanung ist ein Bedarfsnachweis mit einer Gegenüberstellung der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde und dem Umfang der unbebauten Grundstücke (Baulücken, leerstehende Immobilien usw.) zu erstellen.

BESCHLUSSVORSCHLAG
Ein Bedarfsnachweis nach Vorgabe der Regierung der Oberpfalz über die geplante Wohnbaulandausweisung ist der Bauleitplanung beizufügen.

12. Landratsamt Regensburg – Sachgebiet L18 – denkmalrechtliche Aspekte

STELLUNGNAHME
Das überplante Gebiet befindet sich auf dem eingetragenen Bodendenkmal D-3-6939-0147: Siedlung des Frühmittelalters sowie vorgeschichtlicher Zeitstellung.
Dies hat zur Folge, dass im gesamten Planungsbereich für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG erforderlich ist. Diese kann bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamts Regensburg eingeholt werden.
Bei Teil III-HINWEISE muss deshalb auf Seite 14 der gesamte Absatz „Art. 8 Denkmalschutzgesetz - Auffinden von Bodendenkmäler. Wer Bodendenkmäler... anzuzeigen" gestrichen werden. Stattdessen muss auf die Verpflichtung zur Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 DSchG hingewiesen werden.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
Änderung in den Hinweisen:
Die Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bei Bodeneingriffen jeglicher Art ist verpflichtend.

BESCHLUSSVORSCHLAG
Die Hinweise bezüglich der Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bei Bodeneingriffen sind zu ändern.

13. Landratsamt Regensburg – Naturschutzfachliche Stellungnahme

STELLUNGNAHME
Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist im FNP bereits als Baufläche dargestellt, die Planung also aus dem FNP entwickelt. Die notwendige Ortsrandeingrünung nach Osten ist auf den an die freie Flur angrenzenden Grundstücke als 3-reihige Flecke festgesetzt, was hier sachgerecht ist.
Hinsichtlich der vorgesehenen Anordnung der Gebäude ist aus Sicht des Landschaftsschutzes nachteilig, dass am östlichen Rand des Baugebietes die größten Baukörper mit 4 WE vorgesehen sind. Dies ist nicht förderlich für eine gute Einbindung der Bebauung in die Landschaft. Die relativ großen Baukörper sind aus hiesiger Sicht besser mittig im Baugebiet vorzusehen, um am Ortsrand kleinere Baukörper mit weniger massiver optischer Wirkung zu erhalten. Am besten wären Baukörper E+D geeignet, um einen weichen Übergang vom Ort zur Flur herzustellen.
Auch wenn von unserer Seite keine Hinweise auf entgegenstehende Artenschutzbelange gesehen werden, ist der Erläuterungsbericht um eine artenschutzrechtliche Betrachtung zu ergänzen mit Aussagen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (z.B. im Hinblick auf bodenbrütende Vogelarten) ausgelöst

werden können.
Hinsichtlich der Eingriffsregelung wurde eine verkürzte Verfahrensweise gewählt in der Annahme, dass dies angesichts der Ausgangssituation (Acker am Ortsrand) zum gleichen Ergebnis führt wie das Regelverfahren. Dies kann im Hinblick auf den gewählten Kompensationsfaktor von 0,2 nicht bestätigt werden, da dies der Minimalwert in der entsprechenden Spanne von 0,2 bis 0,5 gemäß der einschlägigen Matrix des Leitfadens ist, während die festgesetzte GRZ (0,35) am oberen Rand des zugrundeliegenden Eingriffstypes (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ < 0,35) liegt. Auch unter Berücksichtigung festgesetzter Minimierungsmaßnahmen (Ortsrandeingrünung etc.) ist eine Erhöhung des Kompensationsfaktors (0,3 scheint angemessener) angezeigt.
Die gewählte Ausgleichsmaßnahme (naturnahe Hecke mit Krautsaum) kann auf der vorgesehenen Fläche in der relativ ausgeräumten Ackerflur eine Bereicherung des Landschaftsbildes und der Biotopausstattung darstellen. Eine Unstimmigkeit hinsichtlich der Breite des Gras- und Krautsaumes besteht zwischen der Darstellung im Lageplan M 1:2.000 (angegebene Breite 3,5 m) und der Beschreibung im Textteil (Teil IV, Kapitel 4: angegebene Breite des Gras- und Krautsaumes: 5,0 m). Diesbezüglich wird um eine Korrektur gebeten, wobei zu berücksichtigen ist, dass bei einem 5 m breiten Gras- Krautsaum rund um die Hecke nur eine 3,5 m breite Pflanzung übrigbleiben würde, was etwas dürftig wäre. Hier ergibt sich durch einen höheren Kompensationsfaktor aber ggf. ohnehin eine andere Situation.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
Die Anordnung der Baukörper soll beibehalten werden, zur Einbindung in die Landschaft sollten bei der geplanten Randeingrünung im Osten zusätzlich Bäume gepflanzt werden. Bei der Pflanzung der Bäume ist darauf zu achten, dass der Mindestabstand zur benachbarten landwirtschaftlichen Fläche eingehalten wird und es zu keiner Beeinträchtigung der Bewirtschaftung kommt.
Der Erläuterungsbericht ist um eine artenschutzrechtliche Betrachtung zu ergänzen.
Der gewählte Kompensationsfaktor von 0,2 beziffert den Minimalwert des Kompensationsfaktors, bei der Grundflächenzahl kommt der Maximalwert zu tragen. Eine Erhöhung des Kompensationsfaktors auf 0,3 mit den angepassten Ausgleichsmaßnahmen ist einzuarbeiten.
Die Unstimmigkeiten hinsichtlich des Lageplanes zum Textlichen Teil werden durch die Neuberechnung der auszugleichenden Fläche beseitigt.

BESCHLUSSVORSCHLAG
Die Anordnung der Mehrparteienhäuser im Osten soll beibehalten werden und ein weicherer Übergang zur freien Landschaft durch die Pflanzung von Bäumen erfolgen.
Eine artenschutzrechtliche Betrachtung der Flächen ist in den Erläuterungsbericht einzuarbeiten.
Der Kompensationsfaktor für die Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen ist auf 0,3 zu höhen und die Maßnahmen auf der geplanten Streuobstwiese entsprechend anzupassen.

14. Landratsamt Regensburg – Sachgebiet S31 – wasser- und bodenschutzrechtliche Aspekte

STELLUNGNAHME
Wasserrecht:
Schutzbereiche
Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete liegen nicht vor.
Das Plangebiet liegt zu einem großen Teil im 60-m-Bereich des Altarmgewässers „Rinsen". Altarme, die mit dem Gewässer bei Mittelwasserstand verbunden sind, gehören zu der Ordnung des Gewässers an der Stelle, an der das Seitengewässer vom Hauptgewässer abzweigt, soweit keine anderweitige Einteilung zu einer Gewässerkategorie erfolgt ist.
Hier handelt es sich um einen Altarm der Donau, welches ein Gewässer der I. Ordnung ist.
Die Auswirkungen dieses Oberflächengewässers auf das Plangebiet sollten wasserwirtschaftlich geprüft werden.
Teilbereiche der Grundstücke Fl. Nr. 659, 660,661 und 662 liegen im wassersensiblen Bereich, so dass ggf. mit einem zeitweise hohen Wasserabfluss oder zeitweise hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Daher sollte überlegt werden, ob eine Unterkellerung grundsätzlich zugelassen werden sollte, da diese den Grundwasserstand beeinflussen.
Schmutz- und Niederschlagswasser
Die Entsorgung des Niederschlagswassers soll grundsätzlich durch Versickerung erfolgen. Welche Auswirkungen die weitere Bebauung des Plangebietes auf eine Versickerung vor Ort hat, sollte im Rahmen

der Bauleitplanung geklärt werden.
Je nach Sickerfähigkeit des Untergrundes muss für die Grundstücksbesitzer die Möglichkeit bestehen, ihr Niederschlagswasser ungedrosselt/gedrosselt oder im Wege eines Notüberlaufes in das gemeindliche Trennsystem einleiten zu können. Für die Entsorgung des „kommunalen" Niederschlagswassers (= Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen sowie Überwasser aus Privatgrundstücken) sind rechtzeitig Überlegungen anzustellen und die ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
Die Entsorgung des Schmutzwassers soll über das bestehende Kanalsystem der Kläranlage der Stadt Regensburg erfolgen. Vorab sollte die Aufnahmekapazität geprüft werden. Des Weiteren wollen wir noch auf § 55 Abs. 2 WHG hinweisen, wonach eine Vermischung von Niederschlagswasser mit Schmutzwasser zu vermeiden ist.
Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächewassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.
Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung"(NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser"(TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.
<u>Grundwasser und Schichtenwasser</u>
Unter Punkt 3 des Umweltberichts, Schutzgut Wasser, wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Donauebene höhere Grundwasserstände auftreten können und daher die baulichen Anlagen entsprechend wasserdicht auszuführen sind.
Wenn 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.
<u>Geothermie</u>
Nachdem der Einsatz regenerativer Energien aus Geothermie ein stetiges Thema ist, sollte abgeklärt werden, ob in dem Baugebiet Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig
sind. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.
<u>Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche</u>
Im Hinblick auf die immer häufiger werdenden Starkregenereignisse, ist eine mögliche „Hochwassergefahr" zu beachten. Die Folgen (Vernässung und Verschlammung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grundstücksflächen, Bodenabtrag, Überlauf der Kanalisation etc.) können nur durch entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen verhindert bzw. abgemildert werden. Nachdem das Gelände nach Osten leicht hängig ist, bestünde auch eine „Hochwassergefahr" durch wild abfließendes Wasser.
<u>Bodenschutzrecht:</u>
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.
Ziffer 4 der Hinweise sollten wie folgt gefasst werden:
Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten (auffällige Bodenverfärbungen oder Gerüche) 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.
Auffüllungen und Abgrabungen.
Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (ZO und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden.
<u>Vorsorgender Bodenschutz</u>
Die Ausführungen unter Punkt 2 der textlichen Hinweise sind ausreichend.
Wir weisen die Gemeinde vorsorglich auf die Publikationen des Landesamtes für Umwelt unter https://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm
hin.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
<u>Schutzbereiche:</u>
Die Auswirkungen des Oberflächengewässers „Rinsen“ auf das Plangebiet sollen wasserwirtschaftlich geprüft werden.
<u>Schmutz- und Niederschlagswasser</u>
Die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Flächen ist gegeben. Die befestigten Flächen < 1.000 m². Auf die Erlaubnispflicht bei Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen ist hinzuweisen.

Geothermie
Die Nutzung von Geothermie-Anlagen unterliegt wasserrechtlichen und bergrechtlichen Vorschriften. Es ist die Einholung einer Genehmigung der zuständigen Behörden erforderlich.
Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche
Dichte und auftriebssicheren Ausführung von Kellergeschossen, mit Hinweis auf die DIN 18533 ist in die Bauleitplanung einzuarbeiten. Auf den Sicherheitsabstand von Gebäudeöffnungen ab Gelände- bzw. Straßenoberkante von mind. 25 cm, zum Schutz gegen Starkregenniederschläge ist hinzuweisen.
Bodenschutzrecht
Ziffer 4 der Hinweise sollten wie folgt gefasst werden:
Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten (auffällige Bodenverfärbungen oder Gerüche) 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.
Auffüllungen und Abgrabungen.
Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (ZO und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden

BESCHLUSSVORSCHLAG
Die Auswirkung des Oberflächengewässers „Rinsen“ auf das Plangebiet ist wasserwirtschaftlich zu prüfen.
Die Hinweise sind in die Bauleitplanung mit auf zu nehmen.

15. Landratsamt Regensburg – Bauabteilung

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
Die Eintragungen des Landratsamtes Regensburg – Bauabteilung sind redaktioneller Art und werden im weiteren Verfahren der Bauleitplanung berücksichtigt

BESCHLUSSVORSCHLAG
Die Eintragungen sind in die Bauleitplanung mit aufzunehmen.