

6. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Auszug aus der Niederschrift über die 6. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 08. August 2019 um 19.30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses

TAGESORDNUNG

- a) öffentliche Sitzung
1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse
3. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr.2
Behandlung der zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA
„Seniorenwohnen am Hohen Sand“
Behandlung der zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen
5. Bauantrag zum Neubau eines Carports, Fl.Nr.2887, Hauptstraße
6. Bauantrag zur Genehmigung einer bestehenden DG Wohnung in einem MFH, Fl.Nr. 2952, Hauptstraße
7. Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Garagen und 5 Stellplätzen, Fl.Nr. 679/7, Kindlweg
8. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Feldweg zum Anbau einer Terrassenüberdachung und eines Geräteschuppens, Fl.Nr. 2361/2 und 2360/2, Feldweg
9. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Hartgraben-Mittelberg zur Errichtung einer zusätzlichen Garage, Fl.Nr. 393, Am Mittelberg
10. Bekanntgabe Angebote für den Anbau der Schule und die Feuerlöschzisterne
- 10a. Informationen und Anfragen

Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung

Mit 9 : 0 Stimmen genehmigt der Bau- und Umweltausschuss die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung.

Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse

In der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung am 06.06.2019 wurden in nichtöffentlicher Sitzung folgende Beschlüsse gefasst:

- Der Nachtrag Nr.1 zum Gewerk Baumeisterarbeiten für das Projekt Sanierung der Mehrzweckhalle wurde genehmigt.
- Die Elektroarbeiten für die Erweiterung der Schule wurden an die Fa. Kellner vergeben.

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 2

Behandlung der zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Am 08.11.2018 fasste der Gemeinderat auf Antrag des Vorhabenträgers den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben und Erschließungsplan „WA Seniorenwohnen am Hohen Sand“. Dieser wurde am 09.01.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Da der Flächennutzungsplan gleichzeitig zu ändern ist, fasste der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 24.01.2019 den notwendigen Änderungsbeschluss, welcher am 01.02.2019 öffentlich bekannt gemacht wurde.

Nach Vorbehandlung der Entwürfe zu beiden Bauleitplanverfahren durch den Bau- und Umweltausschuss, beschloss der Gemeinderat in der Sitzung vom 21.02.2019 diese zu billigen und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in beiden Verfahren durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung begann am 20.03.2019 und endete am 20.04.2019. Stellungnahmen von Bürgern gingen nicht ein.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde mit Schreiben vom 13.03.2019 (Fristsetzung bis 19.04.2019) durchgeführt.

Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen, z.T. mit Bedenken und Anregungen, eingegangen.

Die vorgebrachten Belange sind in der folgenden Tabelle aufgeführt und müssen vom Bau- und Umweltausschuss abgewogen werden. Nach der Abwägung kann direkt die Billigung der bereits überarbeiteten Entwürfe und die Durchführung der (regulären) Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
<p>Landratsamt Regensburg Bauabteilung Altmühlstraße 3 93059 Regensburg vom 25.04.2019</p>	<p>Seitens des Sachgebietes S 41, Bauleitplanung, bestehen nachfolgende Einwände bzw. Anregungen und Hinweise:</p> <p>... Wir bitten die Planung an die Ziele der Raumordnung und eventuelle Entwicklungs- und Rahmenpläne anzupassen (Darstellung der in Betracht gezogenen Alternativen für die städtebauliche Entwicklung oder Standorte). Auch im Hinblick auf das Abwägungsgebot zur Planrechtfertigung und zur Information der Betroffenen ist eine entsprechend den Planungsinhalten angepasste Begründung erforderlich so dass wir die Ergänzung der nachfolgenden Inhalte anregen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kernpunkte der Planung, d.h. maßgebliche Grundgedanken und Leitziele • Im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sind vorrangig die Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen. Wenn derartige Potentiale nicht zur Verfügung stehen, sind Ausnahmen möglich, allerdings haben die Gemeinden in den notwendigen Planungsverfahren die Entwicklungspotenziale anhand eines kommunalen Flächenmanagements fortzuschreiben und eine ausführliche Bewertung des ermittelten Bedarfes an Bauflächen anhand der vorhandenen Flächenpotentiale vorzunehmen. Wir bitten den Bedarf entsprechend den in den Planungshilfen niedergelegten statistischen Erhebungen und Einflussgrößen zu ergänzen. ... 	<p>•Die Kernpunkte der Planung wurde in der Begründung ergänzt. (siehe S</p> <p>Die Verwaltung hat den Bedarf ermittelt und die vorhandenen Flächenpotenziale anhand des Bedarfs bewertet. (Siehe Anlage Nr. 1) Potentiale der Innenentwicklung können nicht genutzt werden.</p>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
Staatliches Landratsamt S33-1: Fachtechnik Immissionsschutz Altmühlstraße 3 93049 Regensburg Vom 12.04.2019	<p>Die Flächen sind im derzeit gültigen FNP als MI dargestellt und sollen in ein WA umgeplant werden. Nordöstlich befinden sich bestehende Sportanlagen und südwestlich befindet sich ein bestehendes Gewerbegebiet.</p> <p>Auf die geplanten Wohnbauflächen können Sportlärmimmissionen und in gewissem Umfang Gewerbelärmimmissionen einwirken.</p> <p>Für die bestehenden Gewerbeflächen wurden seinerzeit Flächen bezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Im Rahmen der weiteren Planung sollten die auf das geplante WA einwirkenden Gewerbe- und Sportlärmimmissionen ermittelt und bewertet werden.</p>	<p>Mittlerweile wurde durch das Büro hooock farny ingenieure ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Die daraus resultierenden Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Entwurf zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Begründung (S.21) und der Umweltbericht zur Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung werden entsprechend ergänzt.</p>
Landratsamt Regensburg Natur- und Umweltschutz, Altmühlstraße 3 93059 Regensburg Vom 29.04.2019	<p>Wasserrecht:</p> <p><u>1. Schutzbereiche</u> Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Oberflächengewässer 1., II. oder gleichgesetzter Ordnung liegen nicht vor, so dass keine wasserrechtlichen Verbote betroffen sind.</p> <p><u>2. Niederschlagswasser</u> Das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten soll versickert werden. Ob dies möglich ist, ist im Bauleitplanverfahren zu ermitteln.</p> <p>Bodenschutzrecht:</p> <p>1. Altlasten sind für das Gebiet nicht bekannt. Im Baugebiet ist das Vorhandensein von restlichen Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg nicht auszuschließen.</p> <p>Die näheren Ausführungen bleiben dem Bebauungsplan vorbehalten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Möglichkeit der Versickerung soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
Landratsamt Regensburg SG L 19, Tiefbau, Kreisbauhof	<p>Die Belange des Sachgebietes L 19 sind von der Planung nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
Altmühlstraße 3 93059 Regensburg Vom 10.04.2019		
Landratsamt Regensburg SG L 18, Fachreferent für Denkmalschutz Altmühlstraße 3 93059 Regensburg Vom 27.03.2019	Mit der Planung besteht Einverständnis.	Kenntnisnahme
Sonstige Abteilungen des Landratsamtes	Die Fachstellen L 2A, Verkehrsentwicklung, öffentlicher Personennahverkehr, und S 33-2, Natur- und Landschaftsschutz, brachten keine Äußerung vor, so dass davon ausgegangen werden kann, dass mit der Planung Einverständnis besteht oder die wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Flächennutzungsplan nicht berührt werden.	
Stadt Regensburg D.-Martin-Luther-Str. 1 93019 Regensburg Vom 10.04.2019	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum o. g. Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in dem geplanten Bereich wird von städtischer Seite kritisch gesehen, da hier südlich im unmittelbaren Anschluss die Trasse der Staatsstraße ST 25 „Umgehung von Schwabelweis“ verläuft. Diese Trasse ist im Straßenausbauplan (Maßnahme R 035-07) in der 2. Dringlichkeit enthalten.</p> <p>Durch das geplante Vorhaben wird die Umgehung von Schwabelweis negativ beeinflusst (Lärmschutz, Grundstücksverfügbarkeit etc.) bzw. erheblich erschwert. Die Stadt Regensburg hat bei Ihren Bauleitplanverfahren die</p>	<p>Da vom eigentlich zuständigen staatlichen Bauamt gegen die Bauleitpläne keine Einwände erhoben wurden, hielt die Gemeindeverwaltung Rücksprache mit diesem.</p> <p>Im Ergebnis wurde mitgeteilt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es derzeit keine offizielle Planung für die Umgehungsstraße gibt. - Das Projekt derzeit stillsteht und fraglich ist, ob es überhaupt jemals umgesetzt wird. - Von Seite des staatlichen Bauamtes nichts gegen die Umsetzung der Bauleitpläne spricht. <p>Bezüglich der Grundstücksverfügbarkeit ist festzustellen, dass im 2014 aufgestellten und 2015 genehmigten Flächennutzungsplan die betroffene Fläche bereits als Mischgebietsfläche</p>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
	<p>vorgenannte Trasse beachtet bzw. freigehalten. Es wird gefordert, dass die geplante Umgehung auch bei diesen beiden Bauleitplänen bzw. dem Vorhaben entsprechend berücksichtigt wird.</p>	<p>und Ortsrandeingrünung festgelegt wurde. Die derzeitigen Bauleitplanungen bewegen sich nur innerhalb dieser damals festgelegten Flächen. Es wird also nicht weiter ab nach bisherigem Planungsstand in Richtung Umgehungsstraße herangerückt. Im Flächennutzungsplan von 2014 ist auch bereits eine mögliche Trasse mit 20 m Bauverbotszone und 40 m Baubeschränkungszone eingezeichnet. An der Stelle mit dem geringsten Abstand zwischen der geplanten Fahrbahntrasse und dem geplanten Grundstücken bestehen immer noch ca. 45 m Abstand. Somit liegt die Bauleitplanung sogar außerhalb der Baubeschränkungszone. Durch die bereits eingezeichnete mögliche Trassenführung im Flächennutzungsplan und dem damit immer noch verbleibenden Abstand wird die Grundstücksverfügbarkeit für die geplante Umgehung bereits ausreichend in den Bauleitplänen berücksichtigt.</p> <p>Lärmschutz: Laut Ausführung der Stadt Regensburg besteht für die Umgehungsstraße die 2. Dringlichkeit. Nach Rücksprache mit dem staatlichen Bauamt bedeutet dies jedoch, dass derzeit noch nicht einmal eine Planung beauftragt werden darf. Des Weiteren ist laut staatlichem Bauamt derzeit noch nicht absehbar, ob das Projekt überhaupt umgesetzt wird. Nach Aussage der Stadt Regensburg bedeutet die 2. Dringlichkeit, dass das Vorhaben sicher durchgeführt wird, ist nur unklar wann. Auch läge bereits ein Verkehrsgutachten für die geplante Umgehung vor. Anhand dieser und groben Einzeichnung im FNP sei eine lärmschutzrechtliche Einschätzung möglich.</p>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Ferner wäre weiterhin eine Abstufung im FNP durch ein Mischgebiet MI wünschenswert.</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt daher, ein zusätzliches Lärmgutachten anfertigen zu lassen.</p> <p>Eine Abstufung in ein Mischgebiet ist nicht möglich. Der gesamte Planungsbereich wird für ein Vorhaben mit „betreutem Wohnen“ verwendet. Somit ist keine Durchmischung mit Gewerbe gegeben und damit die Festsetzung eines Mischgebiets nicht möglich.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Regensburg Landshuter Straße 59 93053 Regensburg Vom 16.04.2019</p>	<p>...Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tegernheim keine Einwände. Wir weisen darauf hin, dass das Planungsgebiet im Bereich der Überschwemmungsfläche bei einem HQ_{extrem} der Donau liegt. Die Grenze dieser Überschwemmungsfläche sollte auch nachrichtlich in den Planteil übernommen werden.</p>	<p>Die Grenze dieser Überschwemmungsfläche (HQ_{extrem} Donau) liegt außerhalb des Änderungsbereichs des FNP-Deckblattes Nr.2. Aus diesem Grund wird der gesamte Planbereich nachrichtlich als HQ_{extrem} Gebiet gekennzeichnet.</p> <p>In der Begründung ist die Ausdehnung der Überschwemmungsfläche aufgezeigt. Hier sind die Grenzen ersichtlich. Im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren wird auf die Gefahr von Hochwasser entsprechende Rücksicht genommen.</p>
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg</p>	<p><u>I. aus landwirtschaftlicher Sicht:</u> Sollte an den Randbereichen der geplanten Bebauung eine Eingrünung mit Sträuchern</p>	<p>Entlang der Westseite ist eine Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen und in der</p>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
Lechstraße 50 93057 Regensburg	<p>oder Bäumen vorgesehen sein, so sind zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hin die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände einzuhalten.</p> <p>Weiterhin bitten wir um die Aufnahme folgenden Punktes in den Satzungstext:</p> <p>Die Bewohner in dem Baugebiet werden ausdrücklich auf die bestehende Zumutbarkeit von Immissionen (Geruch, Staub, Lärm) hingewiesen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen.</p> <p><u>II. aus forstlicher Sicht:</u> Wald ist nicht betroffen, daher bestehen keine Einwände</p>	<p>Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung dargestellt. Auf Bebauungsplanebene werden die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände bereits aufgeführt.</p> <p>Im Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis enthalten, dass Immissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, zu dulden sind.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt Bürgermeister-Urlich-Straße 160 86179 Augsburg Vom 28.03.2019	<p>...</p> <p>Belange der Rohstoffgeologie sind durch die geplante Maßnahme nicht unmittelbar betroffen. Vor der Ausweisung von Ausgleichsflächen (Ausgleichsbedarf ca. 0,2 ha) ist die Rohstoffgeologie jedoch erneut zu beteiligen um potenzielle Konflikte frühzeitig zu vermeiden.</p> <p>...</p>	<p>Im Entwurf zum Bebauungsplan wird eine externe Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1185/1, Gemarkung Tegernheim festgesetzt. Die Fläche wird vor der Auslegung des Entwurfs beplant und ist dann Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen. Die Planung zur externen Ausgleichsfläche wird im Rahmen der Behördenbeteiligung allen Trägern öffentlicher Belange und so auch der LfU vorgelegt.</p>
Staatliches Bauamt Regensburg Bajuwarenstraße 2d 93053 Regensburg Vom 13.03.2019	<p>Gegen die Änderung des o. g. Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes bestehen von unserer Seite keine Einwendungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Franziskanerpl. 10 93059 Regensburg vom 8.04.2019	<p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans sowie gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans bestehen von Seiten des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Regensburg keine Einwendungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
Regierung der Oberpfalz Sachgebiet 24	<p>Keine Bedenken Die im rechtskräftigen Flächennutzplan dargestellte Mischgebietsfläche wird in eine</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
Raumordnung, Landes- und Regionalplanung 93039 Regensburg Vom 11.04.2019	Wohnbaufläche umgeplant. Eine Neubausanierung von Bauland findet damit nicht statt. Im Parallelverfahren wird ein Bebauungsplan für den Änderungsbereich aufgestellt.	
Deutsche Telekom Technik GmbH Bajuwarenstr. 4 93053 Regensburg Vom 17.04.2019	<p>Zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände. -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. <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, - auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den 	<ul style="list-style-type: none"> -Der Kontakt zum Vorhabenträgers wurde bereits weitergegeben. -Hiergegen spricht nichts. -Es handelt sich nur um ein einziges Vorhaben. Sollte dieses nicht angeschlossen werden, dann gibt es keine Grundstücke für die Leitungsrechte notwendig sind.

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.</p> <p>Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.</p> <p>Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur-Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:...</p>	<p>-Hierzu kann ein Beschluss gefasst werden.</p>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.</p> <p>Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort, ... in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH muss weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p>	
<p>Rewag & Co. KG Greflingerstraße 22 93055 Regensburg Vom 15.04.2019</p>	<p>Wir nehmen wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sparte Erdgas und Trinkwasser Keine Einwände, Versorgung aus Bestand möglich. • Sparte Strom Die Erschließung mit elektrischer Energie ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze sichergestellt. Die aktuell kreuzende 20-kV-Mittelspannungs-freileitung soll im Zuge der Erschließung verkabelt werden. Hierzu fanden bereits Gespräche mit der Gemeinde Tegernheim statt. Vor Beginn der Maßnahme sind aktuelle Planunterlagen einzuholen und eine örtliche Einweisung anzufordern. • Sparte Telekommunikation Keine Einwände, Versorgung aus Bestand möglich. <p>Wir bitten Sie, uns weiterhin zeitnah an Ihren Planungen zu beteiligen...</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>Vodafone GmbH /</p>	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone</p>	

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
Vodafone Kabel Deutschland GmbH Südwestpark 15 90449 Nürnberg Vom 08.04.2019	<p>GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.</p>
Bayernwerk Netz GmbH Ettmannsdorfer Straße 38/40 92421 Schwandorf Vom 18.03.2019	<p>... Nach Einsicht der uns übersandten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände bestehen, da im Planungsbereich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens betrieben werden.</p> <p>...</p> <p>Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch an weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Regensburg Erlanger Straße 1 93059 Regensburg Vom 19.03.2019	<p>Von Seiten der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (YJSV) des Bundes bestehen keine Einwendungen gegen die 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung, da dadurch die Belange der WSV nicht betroffen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
Uniper Kraftwerke GmbH Lilienthalstraße 7 93049 Regensburg Vom 29.03.2019	<p>Gegen die mit o. g. Schreiben dargelegten Planungen bestehen von unserer Seite keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Mit 10 : 0 Stimmen beschließt der Bau- und Umweltausschuss die im Wege der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Belange zur Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr.2 in oben genannter Weise abzuwägen. Die bereits überarbeiteten Entwürfe werden gebilligt und die Verwaltung mit der Durchführung

der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB beauftragt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung WA „Seniorenwohnen am Hohen Sand“

Behandlung der zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Am 08.11.2018 fasste der Gemeinderat auf Antrag des Vorhabenträgers den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben und Erschließungsplan „WA Seniorenwohnen am Hohen Sand“. Dieser wurde am 09.01.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Da der Flächennutzungsplan gleichzeitig zu ändern ist, fasste der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 24.01.2019 den notwendigen Änderungsbeschluss, welcher am 01.02.2019 öffentlich bekannt gemacht wurde.

Nach Vorbehandlung der Entwürfe zu beiden Bauleitplanverfahren durch den Bau- und Umweltausschuss, beschloss der Gemeinderat in der Sitzung vom 21.02.2019 diese zu billigen und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in beiden Verfahren durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung begann am 20.03.2019 und endete am 20.04.2019.

Stellungnahmen von Bürgern gingen keine ein.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde mit Schreiben vom 13.03.2019 (Fristsetzung bis 19.04.2019) durchgeführt.

Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen, z.T. mit Bedenken und Anregungen, eingegangen.

Die vorgebrachten Belange sind in der folgenden Tabelle aufgeführt und müssen vom Bau- und Umweltausschuss abgewogen werden.

Nach der Abwägung kann direkt die Billigung der bereits überarbeiteten Entwürfe und die Durchführung der (regulären) Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
<p>Staatliches Landratsamt Bauabteilung S 41 Altmühlstraße 3 93059 Regensburg Vom 24.04.2019</p>	<p>Redaktionelles/ Planteil:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wir bitten die Verfahrensvermerke entsprechend den Formulierungen in den Planungshilfen für die Bauleitplanung 2016/17 einzuarbeiten, insbesondere die in Ziffer 8 enthaltene Formulierung zur Ausfertigung. • Bestimmtheitsgebot (Fl.-Nrn. und Gemarkung) in den zeichnerischen/textlichen Festsetzungen • Baugrenze Nebenanlagen nicht vollständig dargestellt bzw. von einem Layer überdeckt. <p><u>II. Planliche Festsetzungen:</u></p> <p>1.1: Der in der Begründung genannte soziale Dienst ist weder aus dem VEP noch aus den textlichen Festsetzungen zu erkennen.</p> <p>2.1 und 2.2: • Ob die festgesetzte GRZ und GFZ genügt, bitten wir mithilfe einer Grundflächen- und Geschossflächenberechnung zu prüfen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Verfahrensvermerke werden gemäß der Planungshilfen für die Bauleitplanung 2016/17 angepasst. • Im Plankopf werden unter dem Titel die Gemarkung ergänzt. Zudem werden die Flurnummern innerhalb des Geltungsbereiches ergänzt. Auch in den textlichen Festsetzungen unter Punkt II. 1.1 werden die Flurnummer und die Gemarkung aufgenommen. • Die Baugrenzen für Nebenanlagen werden zeichnerisch in den Vordergrund gebracht. <p>Nach Rücksprache mit dem Landratsamt soll eine Festsetzung zu den sozialen Diensten (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB) eingearbeitet werden.</p> <p>2.1 und 2.2: GRZ I = 0,27 (festgesetzt: 0,4) (Gebäude, Laubengänge, Terrassen, Balkone, Büro Sozialer Dienst, Gemeinschaftsräume BTW) GRZ II = 0,59 (festgesetzt: 0,6) (Gebäude, Laubengänge, Terrassen, Balkone, Büro Sozialer Dienst, Gemeinschaftsräume BTW, Garage, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Weg, Brunnen) GFZ = 0,87 (festgesetzt: 1,2) (Gebäude, Laubengänge, Büro sozialer Dienst, Gemeinschaftsräume)</p>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
	<p>• ... Die zulässige Grundfläche darf durch die vorbenannten Anlagen bis zu 50 v. H. überschritten werden ..., höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Für den Fall, dass lediglich eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,75 zugelassen werden soll, ist § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die treffende Rechtsgrundlage. Satz 3 ermöglicht Ihnen abweichende Bestimmungen im Bebauungsplan vorzusehen (z.B. die dauerhaften flächendeckend begrünten Garagen oder wasserdurchlässig befestigte Stellplätze, ...). Wir bitten die Festsetzung zu überprüfen und zu begründen.</p> <p>2.3: Handelt es sich bei dem Dachgeschoss des Hauses 1a und 2a um ein Vollgeschoss?</p> <p>2.4: Da es sich bei dem Treppenhaus/ Lift um ein Gebäude mit Flachdach handelt, empfiehlt es sich die Wandhöhe auf die Attika abzustellen.</p> <p>Textliche Festsetzungen:</p> <p>Allgemeine Information ... Der VBP bestimmt selbst die Zulässigkeit des Vorhabens. ...muss das Vorhaben so konkret umschrieben sein, dass eine Beurteilung der baurechtlichen Zulässigkeit nach § 30 Abs. 2 BauGB möglich und eine Umsetzung der Durchführungspflicht eindeutig feststellbar ist. ... Inhalt des VEP haben damit die</p>	<p>BTW) Aus der Berechnung geht hervor, da die festgesetzte GRZ und GFZ genügen bzw. die GRZ (hier GRZ II) von 0,75 auf 0,6 verringert werden kann.</p> <p>Da die GRZ II von 0,75 auf 0,6 verringert wurde ist eine abweichende Regelung nach § 19 IV S.3 BauNVO nicht notwendig und auch nicht zu begründen.</p> <p>2.3: Bei dem Dachgeschoss des Hauses 1a und 2a handelt es sich um ein Vollgeschoss.</p> <p>2.4 wird um folgende Festsetzung ergänzt: „ ... Im Mittelbereich der Baufenster Haus 1a und 2a darf jeweils ein Treppenhaus/Lift mit einer maximalen Grundfläche von je 60 m² mit einer maximalen Attikahöhe von insgesamt 12,5 m errichtet werden.“</p>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Vorgaben zu sein, die das Vorhaben mit all seinen städtebaulich relevanten Parametern zeichnerisch und textlich festlegen. Der Durchführungsvertrag ist die maßgebliche Rechtsgrundlage für die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens jedoch selbst nicht Teil des Bebauungsplans oder seiner Begründung. ...</p> <p>III. Textliche Festsetzungen: 1.1: Der formulierte Text entspricht nicht dem zu den qualifizierten Festsetzungen gehörenden Maß der baulichen Nutzung, sondern dem geplanten Bauvorhaben (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen).</p> <p>1.2: Die Wandhöhen bemessen sich von dem festgelegten Höhenbezugspunkt abweichend zu dem für die Ermittlung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO heranzuziehenden natürlichen Gelände. Bedauerlicherweise zeigt die Erfahrung, dass in dem sich an die Bauleitplanung anschließenden Freistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahren eine differenzierte Festsetzung zu Problemen führen kann.</p>	<p>1.1: Unter Punkt III. 1.1 kann der Pu für das Maß der baulichen Nutzung die Angaben zur WH/FH, GRZ, GFZ Zahl der Vollgeschosse ergänzt werden.</p> <p>Damit die Wandhöhe und die Abstandsfläche auf der gleichen Grundlage basieren, wird die Regelung zur Abstandsfläche angepasst. Für die Bemessung der Abstandsfläche wird derselbe Bezugspunkt wie für die Wandhöhe festgesetzt.</p> <p>Im Abstandsflächenplan auf Seite 1 der Begründung wird nachgewiesen dass zu den <u>außen angrenzenden Grundstücken</u>, die Gebäude so weit entfernt sind, dass die Abstandfläche zu den angrenzenden Grundstücken so groß ist, dass die fiktive Abstandsfläche bezogen auf die natürliche Geländehöhe eingehalten wird. Somit hat diese Festsetzung m der Bemessung der Abstandfläche v der festgesetzten Bezugshöhe aus t die angrenzenden Nachbarn keine negativen Auswirkungen.</p> <p><u>Abstände zu Grundstücksgrenzen:</u></p>

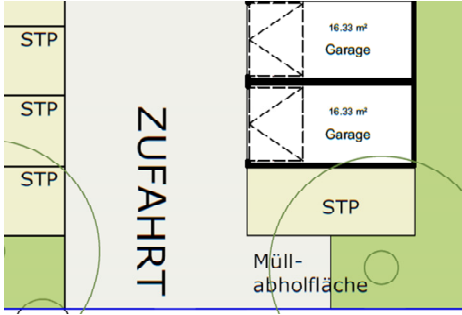
Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Gemäß beigefügtem Abstandsflächenplan können die Abstandsflächen der Gebäude zueinander nicht eingehalten werden und überdecken sich. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB kann ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden, allerdings erfordert dies eine hinreichende Festsetzung im normativen Teil des Bebauungsplans durch Text oder Zeichnung und näherer Erläuterung in der Begründung. Wir bitten alle Gebäude hinsichtlich ihrer Abstandsflächenpflicht zu prüfen und die Unterschreitung exakt zu beziffern (Verkürzung auf 0,4 H? 0,5 H?).</p> <p>Darüber hinaus geben wir zu bedenken, dass die Häuser 1b und 2b nicht an die Häuser 1a und 2a angebaut sind, so dass sich die Frage nach dem Brandschutzabstand gemäß Art. 28 BayBO von mindestens 5 m bzw. der Ausbildung</p>	<p>Die Abstandsflächen der nördlichen Garagen und Gebäude werden zur Grundstücksgrenze hin mit H/2, mind. 3m eingehalten. Zur Straße „Am Hohen Sand“ hin werden die Abstandsflächen der Häuser 1a und 2a mit H/2 bis zur Straßenmitte eingehalten, die Abstandsfläche der Garage mit H. Nach Süden hin werden die Abstandsflächen von Haus 2a über eine Länge von insgesamt 15,87 m mit H/2 eingehalten, über die restl. Hauslänge mit H.</p> <p>Bezüglich der Abstandsflächen zu den benachbarten Grenzen gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO Art. 6. Bezogen auf den Abs. (5) BayBO wird der Satz 1 bezüglich der benachbarten Grenzen angeordnet, natürlich unter der Maßgaben, dass alle anderen Absätze der BayBO weiterhin Gültigkeit haben. Dies wird durch den ersten Satz der Festsetzung „Bezüglich der Abstandsflächen zu den benachbarten Grenzen gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO Art 6“ sichergestellt.</p> <p><u>Abstände zwischen den Gebäuden:</u> Die Festsetzungen zur abweichende Abstandsflächenregelung der Gebäude innerhalb des Grundstück werden präzisiert und das abweichende Maß genau festgesetzt. Der Abstandsflächenplan im Plansatz der Vorhaben- und Erschließungspläne nimmt als Bezugshöhe für die Ermittlung der Abstandsflächen die festgesetzte Bezugshöhe unter Punkt II. 6.2.</p> <p>Eine Brandwand ist gemäß Art. 28 BayBO erforderlich als: Innere Brandwand zur Unterteilung ausgedehnter Gebäude > 40 m Gebäudeabschlusswand, wenn ein Gebäude mit einem Abstand < 2,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet wird (es sei denn, es ist baurechtlich sichergestellt, dass in einem Abstand von mind. 5 m keine</p>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
	<p>einer Brandwand stellt?</p> <p>1.3: Welche Nebenanlagen sind hier gemeint? Die derzeitige Fassung enthält keine explizite Regelung, so dass wir der Gemeinde eine Konkretisierung der Formulierung gemäß §§ 1 Abs. 3 Satz 2, 14 BauNVO empfehlen und anraten die Fläche der zugelassenen baulichen Anlagen zu beschränken.</p> <p>2.2: Regelung Pultdach fehlt.</p> <p>2.3: konkrete Festsetzung fehlt.</p>	<p>gegenüberliegenden Gebäude auf dem Nachbargrundstück errichtet werden können -> dann ist eine Gebäudeabschlusswand ebenfalls nicht erforderlich)</p> <p>Demnach sind bei dem zu beurteilenden Bauvorhaben innere Brandwände bei den beiden Hauptgebäuden notwendig, da die Gebäudelänge jeweils 58,365 m > 4 m beträgt.</p> <p>Auch Gebäudeabschlusswände sind erforderlich, weil zwischen den Gebäuden 1a und 1b sowie 2a und nur ein Abstand von 2m besteht. Die erforderlichen Brandwände werden sowohl in die Vorhabenpläne als auch unter VII. Textliche Hinweise unter 3.0 Brandschutz aufgenommen.</p> <p>2.2: Das Pultdach ist in „alle andere Dachformen“ bezüglich der Dachdeckungen inbegriffen.</p> <p>2.3: Es kann folgende Festsetzung aufgenommen werden. Pro südlicher Dachfläche sind max. Satteldach-Gauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 3,5 m² zulässig. Pro nördlicher Dachfläche sind max. 2 Satteldach-Gauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 3,5 m² zulässig.</p>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Anzahl der Wohneinheiten wurden nicht festgesetzt.</p> <p>6.0: Sollen die Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Plangebiet selbst erbracht werden?</p> <p>Entsprechend der Vorschriften des § 9 Abs.1 und 1a Satz 1 BauGB sind Ausgleichsflächen und -maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder • an anderer Stelle im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans oder • an anderer Stelle in einem anderen Bebauungsplan festzusetzen. Mit der Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB wird den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, schon auf der Planungsstufe eine Strukturierung zur Umsetzung der festgesetzten naturschutzbezogenen Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen (im Hinblick auf den Umfang der Eingriffe in Natur und Landschaft und die daraus folgenden finanziellen Auswirkungen auf die Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer als auch zur Vorbereitung der Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen. Dazu muss die Zuordnung inhaltlich hinreichend bestimmt sein, d.h. anhand der Festsetzungen im Bebauungsplan muss ersichtlich sein, ob und für welche Flächen im Plangebiet ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgt. Die Zuordnung ist eine Festsetzung des Bebauungsplans und beinhaltet die Zuordnung bestimmter Ausgleichsflächen/-maßnahmen zu dem Grundstück, auf dem der Eingriff zu erwarten ist (Baugrundstück). Entscheidend ist für die Zuordnung die Bedeutung, die die Ausgleichsflächen/ -maßnahmen für den erwartenden Eingriff auf dem Baugrundstück haben. Die Zuordnung erfolgt i. d. R. durch textliche Festsetzung. 	<p>Die Anzahl der Wohneinheiten wird unter dem Punkt III. 1.1 eingefügt.</p> <p>Nein. Die Ausgleichsflächen werden auf einer separaten Fläche hergestellt.</p> <p>Im Entwurf zum Bebauungsplan unter Punkt IV. 6.0 wird die nachfolgende Festsetzung mit Zuordnung der Flächen ergänzt.</p> <p>„Der zu erbringende Ausgleichsflächenbedarf für den gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde mit einer Größe von 2.161 m² berechnet. Die Ausgleichsfläche wird extern auf einem Teilbereich der Fl. Nr. 1185/1, Gemarkung Tegernheim, erbracht. Der Plan "Externe Ausgleichsfläche zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan WA "Seniorenwohnen Am Hohen Sand der Fl.-Nr. 1185/1, Gemarkung Tegernheim" mit der darin festgesetzten Ausgleichsflächen und den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.“</p>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Dabei ist Bezug zu nehmen auf die Eingriffsgrundstücke und die Ausgleichsfestsetzungen. Die Festsetzung über die Zuordnung muss hinreichend bestimmt sein, d.h. es gelten die allgemeinen Anforderungen an die Planbestimmtheit und die Abwägungsgerechtigkeit auch für die Zuordnungsfestsetzung. Dies ist nur der Fall, wenn der Festsetzung des Bebauungsplans zu entnehmen ist, welche Flächen oder Maßnahmen den Eingriffsgrundstücken zugeordnet werden sollen.</p> <p><u>Planliche Hinweise:</u> 1.5 Nutzungsschablone "abweichende Bauweise": Nach § 22 Abs. 4 BauNVO kann im Bebauungsplan von Abs. 1 und 3 (offene und geschlossene) eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Nach Nr. 3.3 der Anlage zur PlanzV ist die Abweichung im normativen Teil des Bebauungsplanes durch Text oder Zeichnung näher zu bestimmen und bedarf einer detaillierten Erläuterung in der Begründung. Wir bitten um Ergänzung, welche Abweichung zur offenen/geschlossenen Bauweise besteht und ob vordere, rückwärtige und seitliche Grenzabstände gelten sollen.</p> <p><u>Begründung:</u> Deckblatt: Regierungsbezirk Oberpfalz</p> <p>Die Aussage, dass die Abstandsflächen zu allen Seiten, als auch untereinander, eingehalten werden erscheint fragwürdig.</p> <p>Da es sich um einen vorhabenbezogenen</p>	<p>Ob die Bauweise festgesetzt wird, liegt im Ermessen der Gemeinde. Eine Offene Bauweise kann nicht festgelegt werden, weil dann nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m zulässig sind. Eine geschlossene Bauweise kommt nicht in Betracht.</p> <p>Die in diesem Fall abweichende Bauweise hinreichend zu bestimmen zu definieren und zu begründen, könnte problematisch sein.</p> <p>Da die Bebauung des Grundstücks durch die eng anliegenden Bauweisen bereits klar festgelegt ist, empfiehlt die Gemeinde auf die Festsetzung der Bauweise zu verzichten.</p> <p>Der genannte Regierungsbezirk wird auf dem Deckblatt der Begründung korrigiert.</p> <p>Die Begründung wird gemäß der Abwägung zu den Abstandsflächen ergänzt.</p> <p>Da es sich um keinen Sonderbau handelt und damit kein Baugenehmigungsverfahren</p>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bebauungsplan handelt, können nicht alle Brandschutzaspekte mittels Nachweis bei der Eingabeplanung geliefert werden (vgl. Ausführungen Allgemein).</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend der Festsetzungen zu ergänzen.</p> <p><u>Eingabeplan Untergeschoss:</u> Falsches Bauvorhaben, bitte richtigen Plan beifügen</p> <p><u>Vorhaben- und Erschließungsplan:</u> Dachgeschoss: es wurden in den beiden Hauptgebäuden jeweils 4 Personalwohnungen untergebracht. Darüber hinaus existieren jeweils 2 BTW (vom Flur aus über Wohnung 25 und 30 erreichbar). Zählen diese zu den betreuten Wohnungen oder Personalwohnungen? Derzeit können den Planunterlagen nur 48 betreute Wohnungen entnommen werden.</p>	<p>durchgeführt wird, sollen die wichtigsten Aspekte des Brandschutzes in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Festsetzungen ergänzt.</p> <p>Dem Landratsamt lag der falsche Plan in Schriftform vor. In digitaler Form vor, jedoch der richtige vorhanden.</p> <p>In jedem Dachgeschoss sind jeweils 4 Personalwohnungen und 2 Betreute Wohnungen untergebracht, in den Geschossen EG, 1.OG und 2.OG sind jeweils 8 Betreute Wohnungen (6*8=48) untergebracht, sodass insgesamt 48+4=52 Betreute Wohnungen und 8 Personalwohnungen geplant sind. Davon sind insgesamt 4 Betreuten Wohnungen im Dachgeschoss sind derzeit noch nicht ausgeplant.</p>
<p>Landratsamt Regensburg SG L 19, Tiefbau, Kreisbauhof Altmühlstraße 3 93059 Regensburg Vom 10.04.2019</p>	<p>Die Belange des Sachgebietes L 19 sind von der Planung nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Landratsamt Regensburg L16 Sachgebiet S 41 Altmühlstraße 3 93059 Regensburg Vom 28.03.2019</p>	<p>(...) Die Betrachtung des vorliegenden Bebauungsplans unter den vorgenannten Gesichtspunkten führt deshalb zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Die Müll- und Papiertonnen der Wohnanlage müssen zur Abholung an einer geeigneten Stelle an der Straße „Am</p>	<p>Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurde eine Fläche für die Müll- und Papiertonnen festgelegt.</p>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Hohen Sand" bereitgestellt werden.</p> <p>Wir empfehlen, einen entsprechenden Stellplatz in der Planung vorzusehen. Dieser müsste im Winter auch frei sein von Schneelager und ähnlichem.</p>	
<p>Staatliches Landratsamt S33-1: Fachtechnik Immissionsschutz Altmühlstraße 3 93049 Regensburg Vom 12.04.2019</p>	<p>Die Flächen sind im derzeit gültigen FNP als MI dargestellt und sollen in ein WA umgeplant werden. Nordöstlich befinden sich bestehende Sportanlagen und südwestlich befindet sich ein bestehendes Gewerbegebiet.</p> <p>Auf die geplanten Wohnbauflächen können Sportlärmimmissionen und in gewissem Umfang Gewerbebelärmimmissionen einwirken.</p> <p>Für die bestehenden Gewerbeflächen wurden seinerzeit Flächen bezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Im Rahmen der weiteren Planung sollten die auf das geplante WA einwirkenden Gewerbe- und Sportlärmimmissionen ermittelt und bewertet werden.</p>	<p>Mittlerweile wurde durch das Büro hooock farny ingenieure ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Die daraus resultierenden Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Entwurf zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Begründung (S.21) und der Umweltbericht zur Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung werden entsprechend ergänzt.</p>
<p>Landratsamt Regensburg Kreisbrandrat (über Fach) Altmühlstraße 3 93059 Regensburg Vom 26.03.2019</p>	<p>Mit der Planung besteht Einverständnis</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Landratsamt Regensburg SG L 18, Fachreferent für Denkmalschutz Altmühlstraße 3 93059 Regensburg Vom 27.03.2019</p>	<p>Mit der Planung besteht Einverständnis</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Landratsamt Regensburg SG S 33-2, Fachreferent für Natur- und Landschaftsschutz Altmühlstraße 3</p>	<p>Mit der Planung besteht Einverständnis</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
93059 Regensburg		
<p>Landratsamt Regensburg Natur- und Umweltschutz Altmühlstraße 3 93059 Regensburg Vom 29.04.2019</p>	<p>Wasserrecht: <u>1. Schutzbereiche</u> Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiet oder Oberflächengewässer 1., II. oder gleichgesetzter Ordnung liegen nicht vor, so dass keine wasserrechtlichen Verbote betroffen sind.</p> <p><u>2. Niederschlagswasser</u> Zur Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers finden sich wenige Ausführungen. Ob und inwieweit die Entsorgung des Niederschlagswassers durch Versickerung grundsätzlich möglich und gewünscht ist, sollte die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung abklären. Je nach Sickerfähigkeit des Untergrundes muss für die Grundstücksbesitzer die Möglichkeit bestehen, sein 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 wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</p> <p>Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><u>2. Niederschlagswasser</u> Eine Baugrunduntersuchung (vgl. Anlage 2) wurde bereits im Vorfeld vom Büro GeoPlan erstellt. Darin wurden die hydrogeologischen Gegebenheiten untersucht. Ergebnis der Untersuchung ist, dass eine breitflächige Versickerung in den bindigen Decklagen aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit nicht möglich ist. Allerdings ist eine Versickerung in den etwas tiefer liegenden Kiesen möglich. Eine entsprechende Dimensionierung von Versickerungsanlagen ist gemäß dem Arbeitsblatt DWAA 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. durchzuführen. Die Ausbildung der erforderlichen Versickerungsanlage ist mit den jeweiligen Genehmigungs- und Fachbehörden abzustimmen. Grundsätzlich werden hier oberflächennahe Versickerungseinrichtungen, wie z. B. Mulden- oder Rinnensysteme zur Reinigung und Rückhaltung in Kombination mit Sickerschächten, empfohlen. Eine Anbindung an die besser leitenden Kiesschichten ist zumindest mittels Durchstich sicherzustellen. Es ist hier davon auszugehen, dass Versickerungsanlagen auf diesem Grundstück unter Hochwasserverhältnissen auf Grund von Rückstauwirkungen zeitwe-</p>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
	<p>„Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“(NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten</p> <p>„Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.</p> <p><u>3. Grundwasser und Schichtenwasser</u> Sollte bei evtl. Baugrunduntersuchungen sich 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.</p> <p><u>4. Geothermie</u> Nachdem der Einsatz regenerativer Energien immer beliebter wird, sollte abgeklärt werden, ob in dem Baugebiet Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig sind. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.</p> <p><u>5. Vorkehrungen gegen Wassereinträge</u> Im Hinblick auf die immer häufig werdenden Starkregenereignisse besteht mittlerweile eine „Hochwassergefahr“ auch weit ab von Oberflächengewässern. Die Folgen (Vernässung und Ver- schlammung</p>	<p>zumindest nur eingeschränkt funktionsfähig sind. Daher sollte bei Ausbildung von Versicherungsanlagen in jedem Fall ein kontrollierter Notüberlauf mit Ableitung in die Kanalisation vorgesehen werden. Die Festsetzungen unter Punkt III. 5 und die Begründung werden entsprechend ergänzt.</p> <p><u>3. Grundwasser und Schichtenwasser</u> Der Hinweis zur 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 kann unter 9.0 in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
	<p>von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grundstücksflächen, Bodenabtrag, Überlauf der Kanalisation etc.) können nur durch entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen verhindert bzw. abgemildert werden. Hierzu wurden jedoch Hinweise auf ein angepasstes Bauen und die Anforderungen an die Errichtung von Heizöllageranlagen aufgenommen.</p> <p>Bodenschutzrecht:</p> <p>1. Altlasten sind für das Gebiet nicht bekannt. Um unliebsame Überraschungen zu vermeiden und auch zur Abklärung der Bodenqualität wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen. Man sollte aber noch folgendes ergänzen: 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.</p> <p>Im Baugebiet ist das Vorhandensein von restlichen Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg nicht auszuschließen. Hierzu wurde im Bebauungsplan die Verpflichtung zum Nachweis der Kampfmittelfreiheit aufgenommen.</p> <p>2. Vorsorgender Bodenschutz Es sollten trotz der wenigen Parzellen auch Überlegungen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz angestellt werden. Hierbei sind Überlegungen dahingehend zu empfehlen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • wie der Oberboden und Humus geschützt werden kann, • was quantitativ und qualitativ an Erdaushub im Baugebiet anfallen wird und • wie dieser vor Ort verwertet oder anderweitig entsorgt werden kann/muss. • Zudem sollten Überlegungen angestellt werden, wie der Boden während der 	<p>1. Altlasten Eine Baugrunduntersuchung wurde bereits im Vorfeld vom Büro GeoPla (vgl. Anlage 2) erstellt. Diese wird dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Bei den Untersuchungen wurden keine Altlasten angetroffen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>2. Vorsorgender Bodenschutz Die humose Oberbodenschicht (Mutterboden) wird in Mieten gelagert und im Bereich der Grünflächen wieder eingebaut. Ober- und Unterboden werden auf getrennten Depots zwischengelagert. Die Bodendepots werden von Fremdmaterialien und Bauabfälle freigehalten. Sie werden locker und nur im trockenen Zustand mit dem Bagger geschüttet, damit die biologische Aktivität und der Gasaustausch erhalten bleiben. Bei</p>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bauarbeiten in seiner Qualität (chemische und physikalische Eigenschaften) geschützt werden kann.</p> <p>Wir möchten Sie dazu auf die Publikationen des Landesamtes für Umwelt unter https://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm hinweisen.</p>	<p>längeren Niederschlägen werden die Arbeiten unterbrochen. Der Untergrund der Bodendepots wird geschützt gewählt werden, dass keine Staunässe (durch Mulden) entsteht und das Bodenmaterial gut entwässert wird. Das zwischengelagerte Bodenmaterial wird vor Verdichtung und Vernässung geschützt, indem die Oberflächen eine Neigung von > 4 % aufweisen (Abfluss des Niederschlagswassers). Die Schütthöhe für das Oberbodendepot beträgt max. 2 Meter, das Unterbodendepot max. 4 Meter entsprechend der DIN 19731. Die Depots werden generell nicht befahren. Die Flächen, auf denen Boden abgetragen wird sowie Lagerflächen für die Bodenmieten werden im Baustelleneinrichtungsplan gekennzeichnet. Der Flächenbedarf für die Zwischenlagerung ergibt sich aus der max. Schütthöhe nach DIN 19731 und der Menge des Aushubs.</p>
<p>Stadt Regensburg D.-Martin-Luther-Str. 1 93019 Regensburg Vom 10.04.2019</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum o. g. Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in dem geplanten Bereich wird von städtischer Seite kritisch gesehen, da hier südlich im unmittelbaren Anschluss die Trasse der Staatsstraße ST 25 „Umgehung von Schwabelweis“ verläuft. Diese Trasse ist im Straßenausbauplan (Maßnahme R 035-07) in der 2. Dringlichkeit enthalten.</p> <p>Durch das geplante Vorhaben wird die Umgehung von Schwabelweis negativ beeinflusst (Lärmschutz, Grundstücksverfügbarkeit etc.) bzw. erheblich erschwert. Die Stadt Regensburg</p>	<p>Da vom eigentlich zuständigen staatlichen Bauamt gegen die Bauleitpläne keine Einwände erhoben wurden, hielt die Gemeindeverwaltung Rücksprache mit diesem.</p> <p>Im Ergebnis wurde mitgeteilt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es derzeit keine offizielle Planung für die Umgehungsstraße gibt. - Das Projekt derzeit stillsteht und fraglich ist, ob es überhaupt jemals umgesetzt wird. - Von Seite des staatlichen Bauamtes nichts gegen die Umsetzung der Bauleitpläne spricht. <p>Bezüglich der Grundstücksverfügbarkeit ist festzustellen, dass im 2014 aufgestellten und 2015 genehmigter Flächennutzungsplan die betroffene</p>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
	<p>hat bei Ihren Bauleitplanverfahren die vorgenannte Trasse beachtet bzw. freigehalten. Es wird gefordert, dass die geplante Umgehung auch bei diesen beiden Bauleitplänen bzw. dem Vorhaben entsprechend berücksichtigt wird.</p>	<p>Fläche bereits als Mischgebietsfläche und Ortsrandeingrünung festgelegt wurde. Die derzeitigen Bauleitplanungen bewegen sich nur innerhalb dieser damals festgelegten Flächen. Es wird also nicht weiter ab nach bisherigem Planungsstand in Richtung Umgehungsstraße herangerückt. Im Flächennutzungsplan von 2014 ist auch bereits eine mögliche Trasse mit 20 m Bauverbotszone und 40 m Baubeschränkungszone eingezeichnet. An der Stelle mit dem geringsten Abstand zwischen geplanter Fahrbahntrasse und dem beplanten Grundstücken bestehen immer noch ca. 45 m Abstand. Somit liegt die Bauleitplanung sogar außerhalb der Baubeschränkungszone. Durch die bereits eingezeichnete mögliche Trassenführung im Flächennutzungsplan und dem damit immer noch verbleibenden Abstand wird die Grundstücksverfügbarkeit für die geplante Umgehung bereits ausreichend in den Bauleitplänen berücksichtigt.</p> <p>Lärmschutz: Laut Ausführung der Stadt Regensburg besteht für die Umgehungsstraße die 2. Dringlichkeit. Nach Rücksprache mit dem staatlichen Bauamt bedeutet dies jedoch, dass derzeit noch nicht einmal eine Planung beauftragt werden darf. Des Weiteren ist laut staatlichem Bauamt derzeit noch nicht absehbar, ob das Projekt überhaupt umgesetzt wird. Nach Aussage der Stadt Regensburg bedeutet die 2. Dringlichkeit, dass das Vorhaben sicher durchgeführt wird, ist nur unklar wann. Auch läge bereits ein Verkehrsgutachten für die geplante Umgehung vor. Anhand dieser und groben Einzeichnung im FNP sei eine lärmschutzrechtliche Einschätzung</p>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Ferner wäre weiterhin eine Abstufung im FNP durch ein Mischgebiet MI wünschenswert.</p>	<p>möglich. Die Verwaltung empfiehlt daher, ein zusätzliches Lärmgutachten anfertigen zu lassen. Sollten Lärmschutzmaßnahmen notwendig sein, so kann dann in einem separaten Abwägungs-/Billigungsbeschluss darüber entschieden werden, bevor die offizielle Auslegung beginnt.</p> <p>Eine Abstufung in ein Mischgebiet ist nicht möglich. Der gesamte Planungsbereich wird für ein Vorhaben mit „betreutem Wohnen“ verwendet. Somit ist keine Durchmischung mit Gewerbe gegeben und damit die Festsetzung eines Mischgebiets nicht möglich.</p>
<p>Gemeinde Wenzenbach Hauptstraße 40 93173 Wenzenbach Vom 27.03.2019</p>	<p>... Nachdem Belange der Gemeinde Wenzenbach nicht berührt werden, besteht mit der Bauleitplanung Einverständnis.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Regensburg Landshuter Straße 59 93053 Regensburg Vom 16.04.2019</p>	<p>Der geplante Bereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen. Wir weisen darauf hin, dass das Planungsgebiet im Bereich der Überschwemmungsfläche bei einem HO_{extrem} der Donau liegt. Die Grenze dieser Überschwemmungsfläche sollte auch nachrichtlich in den Planteil übernommen werden.</p>	<p>Die Grenze dieser Überschwemmungsfläche (HO_{extrem} Donau) liegt außerhalb des Bereichs, der in der Planzeichnung dargestellt ist. Unter dem Punkt VII. Textliche Hinweise ist bereits eine Graphik enthalten, die die Ausdehnung der Überschwemmungsfläche zeigt. Hier kann die Lage der Planungsfläche ergänzend beschriftet werden. Zur</p>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde Tegernheim sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. 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.</p> <p>Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.</p> <p>Zum Schutz vor Wassereintritten 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 20 cm über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.</p> <p>Die im Bebauungsplan vorgesehene Niederschlagswasserbeseitigung durch ortsnahe, dezentrales Versickern wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt. Allerdings sollte durch die</p>	<p>Klarstellung kann der Graphik die Überschrift „Übersichtslageplan Überschwemmungsgebiet HQ extrem“ gegeben werden.</p> <p>Seitens des Landratsamtes Regensburg, Natur- und Umweltschutz wurde eine Stellungnahme abgegeben, dass keine Altlasten vorhanden sind. Eine Baugrunduntersuchung wurde empfohlen. Diese wurde auch bereits im Voraus vom Büro GeoPlan erstellt und wird dem Bebauungsplan als Anlage (Anlage 2) beigelegt. Im Rahmen der Bohrungen wurden keine Altlasten erkundet.</p> <p>Die Hinweise zu Auffälligkeiten des Bodens können unter Punkt VII. Textliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Unter Punkt VII. 6.0 sind bereits Hinweise zu baulichen Vorkehrungen aufgrund der Lage im HQ extrem enthalten. Die Hinweise Starkregenereignissen können ergänzend unter Punkt VII. Textliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Eine Baugrunduntersuchung wurde bereits im Vorfeld vom Büro GeoPlan erstellt. Darin wurden die hydrogeologischen Gegebenheiten untersucht. Ergebnis der</p>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Gemeinde bereits im Zuge der Bauleitplanung die grundsätzlichen hydrogeologischen Gegebenheiten untersucht werden, ob diese eine Versickerung zulassen. Eine gesicherte Erschließung beinhaltet nach unserer Auffassung auch die Niederschlagswasserbeseitigung.</p> <p>Grundsätzlich ist anzustreben, dass die versiegelte Fläche möglichst gering gehalten wird. Diesbezüglich weisen wir auch auf die Möglichkeit begrünter Dächer hin, die auch bei Gebäuden eine große Niederschlagswasserrückhaltung und Speicherung bieten. Soweit die NWFreiV</p>	<p>Untersuchung ist, dass eine breitflächige Versickerung in den bindigen Decklagen aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit nicht möglich ist. Allerdings ist eine Versickerung in den etwas tiefer liegenden Kiesen möglich. Eine entsprechende Dimensionierung von Versickerungsanlagen ist gemäß dem Arbeitsblatt DWAA 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. durchzuführen.</p> <p>Die Ausbildung der erforderlichen Versickerungsanlage ist mit den jeweiligen Genehmigungs- und Fachbehörden abzustimmen. Grundsätzlich werden hier oberflächennahe Versickerungseinrichtungen, wie z. B. Mulden- oder Rinnensysteme zur Reinigung und Rückhaltung in Kombination mit Sickerschächten, empfohlen. Eine Anbindung an die besser leitenden Kiesschichten ist zumindest mittels Durchstich sicherzustellen. Es ist hier davon auszugehen, dass Versickerungsanlagen auf diesem Grundstück unter Hochwasserverhältnissen auf Grund von Rückstauwirkungen zeitweilig zumindest nur eingeschränkt funktionsfähig sind. Daher sollte bei Ausbildung von Versickerungsanlagen in jedem Fall ein kontrollierter Notüberlauf mit Ableitung in die Kanalisation vorgesehen werden. Die Festsetzungen unter Punkt III. 5 und die Begründung können entsprechend ergänzt werden.</p> <p>Die Versiegelung der Flächen wurde bereits durch die Ausweisung einer GRZ von 0,4 gering gehalten. Zudem wurde unter Punkt III, 2.2 festgesetzt, dass alle Dachformen, mit Ausnahme des Satteldachs, zu begrünen sind.</p>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
	<p>nicht greift ist frühzeitig ein Wasserrechtsantrag beim Landratsamt Regensburg einzureichen.</p> <p>Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs.1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz wird hingewiesen.</p>	<p>Der Hinweis zur 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 kann in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg Lechstraße 50 93057 Regensburg</p>	<p><u>I. aus landwirtschaftlicher Sicht:</u> Sollte an den Randbereichen der geplanten Bebauung eine Eingrünung mit Sträuchern oder Bäumen vorgesehen sein, so sind zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hin die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände einzuhalten.</p> <p>Weiterhin bitten wir um die Aufnahme folgenden Punktes in den Satzungstext: Die Bewohner in dem Baugebiet werden ausdrücklich auf die bestehende Zumutbarkeit von Immissionen (Geruch, Staub, Lärm) hingewiesen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen.</p> <p><u>II. aus forstlicher Sicht:</u> Wald ist nicht betroffen, daher bestehen keine Einwände</p>	<p>Entlang der Westseite ist eine Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hierbei wurden die planlich festgesetzten Bäume in der Ordnung bereits mit einem Abstand von 4,0 m zur Grenze eingetragen. Zudem sind unter Punkt VII. Textliche Hinweise die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände aufgeführt.</p> <p>Auch unter Punkt VII. Textliche Hinweise ist bereits enthalten, dass Immissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, zu dulden sind.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt Bürgermeister-Urlich-Straße 160 86179 Augsburg</p>	<p>... Belange der Rohstoffgeologie sind durch die geplante Maßnahme nicht unmittelbar betroffen. Vor der Ausweisung von Ausgleichsflächen (Ausgleichsbedarf ca. 0,2 ha) ist die Rohstoffgeologie jedoch</p>	<p>Im Entwurf zum Bebauungsplan wird eine externe Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1185/1, Gemarkung Tegernheim festgesetzt. Die Fläche wird vor der Auslegung des Entwurfs beplant und ist dann</p>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
Vom 28.03.2019	erneut zu beteiligen um potenzielle Konflikte frühzeitig zu vermeiden. ...	Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen. Die Planung zur externen Ausgleichsfläche wird im Rahmen der Behördenbeteiligung allen Trägern öffentlicher Belange und so auch der LfU vorgelegt.
Staatliches Bauamt Regensburg Bajuwarenstraße 2d 93053 Regensburg Vom 13.03.2019	Gegen die Änderung des o. g. Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes bestehen von unserer Seite keine Einwendungen.	Kenntnisnahme
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Regensburg Franziskanerplatz 10 93059 Regensburg Vom 18.04.2019	... gegen die Änderung des Flächennutzungsplans sowie gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans bestehen von Seiten des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Regensburg keine Einwendungen.	Kenntnisnahme
Regierung der Oberpfalz Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung 93039 Regensburg Vom 11.04.2019	Keine Bedenken Die im rechtskräftigen Flächennutzplan dargestellte Mischgebietsfläche wird in eine Wohnbaufläche umgeplant. Eine Neubausanierung von Bauland findet damit nicht statt. Im Parallelverfahren wird ein Bebauungsplan für den Änderungsbereich aufgestellt.	Kenntnisnahme
Deutsche Telekom Technik GmbH Bajuwarenstr. 4 93053 Regensburg Vom 17.04.2019	Zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung: -Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände. -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	-Der Kontakt zum Vorhabenträger wurde bereits weitergegeben.

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
	<p>werden.</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, - auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 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. 	<p>-Hiergegen spricht nichts.</p> <p>-Es handelt sich nur um ein einziges Vorhaben. Sollte dieses nicht angeschlossen werden, dann gibt es keine Grundstücke für die Leitungsrechte notwendig sind.</p> <p>-Hierzu kann ein Beschluss gefasst werden.</p>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
	<p>- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.</p> <p>Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.</p> <p>Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur-Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:...</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.</p> <p>Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort, ... in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH muss weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen Telekommunikationslinien anzupassen,</p>	

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
	dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.	
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Südwestpark 15 90449 Nürnberg Vom 08.04.2019	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 13.03.2019.</p> <p>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:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	
Bayernwerk Netz GmbH Ettmannsdorfer Straße 38/40 92421 Schwandorf Vom 18.03.2019	<p>... Nach Einsicht der uns übersandten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände bestehen, da im Planungsbereich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens betrieben werden.</p> <p>...</p> <p>Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch an weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p>	Kenntnisnahme
Wasserstraße- und Schiffahrtsamt Regensburg Erlanger Straße 1 93059 Regensburg Vom 19.03.2019	<p>Von Seiten der Wasserstraßen- und Schiffahrtsverwaltung (YJSV) des Bundes bestehen keine Einwendungen gegen die 2. Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung, da dadurch die Belange der WSV nicht betroffen werden.</p>	Kenntnisnahme
Uniper Kraftwerke GmbH Lilienthalstraße 7 93049 Regensburg	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen die mit o. g. Schreiben dargelegten Planungen bestehen von unserer Seite</p>	Kenntnisnahme

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung
Vom 29.03.2019	keine Einwände. Die Donau-Wasserkraft AG bzw. die Rhein-Main-Donau GmbH werden im Rahmen einer Betriebsführung von der Uniper Kraftwerke GmbH vertreten. Daher bitten wir künftigen Schriftverkehr an die o. g. Adresse zu richten.	

Mit 10 : 0 Stimmen beschließt der Bau- und Umweltausschuss die im Wege der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben und Erschließungsplan WA „Seniorenwohnen am Hohen Sand“ in oben genannter Weise abzuwägen. Die Unterlagen werden in der Fassung der Abwägung gebilligt und die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB beauftragt.

Bauantrag zum Neubau eines Carports, Fl.Nr. 2887, Hauptstraße

Der Antragsteller plant zwei in der Nord-Ost- Ecke liegenden Stellplätze mit einem Carport zu überdachen. Das Carport ist 5,8 m x 5,2 m groß und verfügt über ein Pultdach mit einer Höhe bis zu 2,9 m. Die Nord- und Ostseite sind geschlossen.

Das Vorhaben ist nicht verfahrensfrei, da die Voraussetzungen für die Abstandsflächenregelung des Art. 6 Abs. 9 BayBO nicht zutreffen.

Für das Grundstück gibt es keinen Bebauungsplan. Damit richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB und damit nach dem Einfügungsgebot und der gesicherten Erschließung.

Da sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung (soweit überhaupt notwendig) gesichert ist, ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig.

Eine Festsetzung der Stellplatzsatzung wird nicht eingehalten. Nach § 3 12) sind Stellplätze und Garagen parallel zu einer öffentlichen Verkehrsfläche durch einen Grünstreifen von 1m abzutrennen.

Da es sich jedoch um genehmigte Bestandsstellplätze handelt, immer noch ein 0,5 m breiter Streifen belassen wird und das Carport nur so eine einheitliche Linie mit den Bestandsgaragen bildet, könnte hier eine Abweichung von der Stellplatzsatzung erteilt werden.

Ein Großteil der Nachbarn hat dem Vorhaben zugestimmt.

Wegen der notwendigen Abstandsfläche hat der Nachbar einer Abstandsflächenübernahme zugestimmt.

Mit 9 : 1 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag zum Neubau eines Carports, Fl.Nr. 2887, Hauptstraße das gemeindliche Einvernehmen und stimmt der Abweichung zu § 3 12) der Stellplatzsatzung zu.

Bauantrag zur Genehmigung einer bestehenden DG Wohnung in einem MFH, Hauptstraße, Fl.Nr.2952

Der Antragsteller möchte eine bereits bestehende Wohnung im Dachgeschoss genehmigen lassen.

Im Jahr 1978 wurde bereits ein Tekturantrag für das Dachgeschoss eingereicht. Damals wurde die Genehmigung befristet bis zum Auszug der damaligen Mieterin genehmigt, um eine übermäßige Härte zu vermeiden. Nach dem Auszug wurde eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen, da die lichte Raumhöhe den Anforderungen des Art. 61 BayBO nicht entsprach.

Da sich die Gesetzeslage geändert hat, könnte die Nutzung zulässig sein. Dies wird durch das Landratsamt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Bezüglich des gemeindlichen Einvernehmens ist festzustellen, dass es für das Grundstück keinen Bebauungsplan gibt. Damit richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB und danach, ob sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, da es sich um eine Wohnnutzung handelt, die in einem Mischgebiet allgemein zulässig ist und alle weiteren Kriterien wie die Wandhöhe, die städtebaulich sichtbare Zahl der Geschosse, die Bauweise und die überbaute Grundstücksfläche durch das Vorhaben (Nutzungsänderung im DG) nicht berührt werden. Schließlich besteht das Gebäude bereits.

Die Erschließung ist ebenfalls gesichert.

Die nach der Stellplatzsatzung notwendigen 6 Stellplätze werden nachgewiesen.

In den Beschluss wird aufgenommen, dass die zwei zusätzlichen Stellplätze aus versickerungsfähigem Material zu erstellen sind.

Alle weiteren Festsetzungen der Stellplatzsatzung sind eingehalten.

Die Nachbarn wurden bis zur Sitzung beteiligt. 4 der 6 Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Mit 10 : 0 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss dem Bauantrag zur Genehmigung einer bestehenden DG Wohnung in einem MFH, Hauptstraße, Fl.Nr.2952 das gemeindliche Einvernehmen.

Die zwei zusätzlichen Stellplätze sind laut § 3 10) der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tegernheim mit versickerungsfähigem Material zu befestigen.

Sollte das Vorhaben auf Fl.Nr. 2951/11, für welches ein Vorbescheid mit dem Aktenzeichen S43- 2018-1963 VB erging, umgesetzt werden, so ist im dafür notwendigen Bauantrag zu berücksichtigen und darzustellen, dass die zwei zusätzlichen Stellplätze auf Fl.Nr. 2952 (P5 und P6) weiterhin befahrbar bleiben.

Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Garagen und 6 Stellplätzen, Fl.Nr. 679/7, Kindlweg

Die Antragstellerin möchte auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten in der Bauweise E+D errichten. Das Gebäude hat eine Grundfläche von 12 m x 18,6 m, eine Firsthöhe von ca. 10 m, eine Traufhöhe von ca. 4 m und verfügt über zwei Obergeschosse (nur eines ist ein Vollgeschoss) sowie ein Satteldach mit mehreren Gauben. Die Stellplätze sind vor dem Gebäude eingeplant.

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans Zentralsportanlage. Maßgeblich ist die 1. Änderung zu diesem Bebauungsplan.

Somit ist das Vorhaben zulässig soweit alle Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben hält insgesamt 6 Festsetzungen nicht ein, für die Befreiungen notwendig wären. Dies wären:

- Baugrenzen:
 - o Baugrenze für das Hauptgebäude um ca. 2 m nach Osten überschritten.
 - o Die Garagen liegen fast gänzlich außerhalb des dafür vorgesehenen Baufensters.
 - Begründet werden die Befreiungen durch die nach der Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze bei der geplanten Anzahl von Wohneinheiten.
- Die festgesetzte Dachneigung von 38-42 Grad ist geringfügig überschritten. Sie beträgt zwischen 45-47 Grad, um die Aufenthaltsqualität im Dachspitz zu gewährleisten.
- Die festgelegte Größe der Dachgauben und deren Abstand zum Ortgang werden nicht eingehalten, weil gesunde Beleuchtungs- und Belichtungsverhältnisse erforderlich sind.
- Der Kniestock liegt bei 1,2m anstatt 0,3 m.
- Das Kellergeschoss mit einer Höhe von 2,8 m entspricht nicht der Höhe des Regelbeispiels von 2,5 m.
- Es sind Flachdachgaragen geplant anstatt mit Satteldach.

Befreiungen sind möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, diese städtebaulich vertretbar ist (...) und die Befreiung unter Würdigung der nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Grundzüge der Planung sind bei keiner Befreiung betroffen.

Durch die geänderte Anordnung der Garagen, wirkt es als wäre die Garagenanlage nur nach hinten in das Grundstück versetzt. Die Stellplätze wirken wie parkende Autos in der Zufahrt.

Dies wäre wohl aus städtebaulicher Sicht vertretbarer.

Bezüglich der Stellplätze ist sonst noch festzustellen, dass die nach der Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden.

Alle weiteren Befreiungen sind städtebaulich vertretbar.

Die Nachbarn wurden auf Antrag des Vorhabenträgers zum ursprünglichen Antrag durch die Gemeinde benachrichtigt. Für kein Grundstück liegen alle notwendigen Unterschriften vor.

Die notwendige Begrünung wurde ergänzt.

Die Erschließung ist gesichert.

Mit 9 : 1 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Garagen und 6 Stellplätzen, Fl.Nr. 679/7, Kindlweg das gemeindliche Einvernehmen. Den erforderlichen Befreiungen wird zugestimmt. Sollte eine Bordsteinabsenkung notwendig sein, so hat diese auf Kosten des Antragstellers bis zur Nutzungsaufnahme zu erfolgen.

**Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans
Feldweg zum Anbau einer Terrassenüberdachung und eines Geräteschuppens,
Fl.Nr. 2361/2 und 2360/2, Feldweg**

Die Antragsteller planen ihre Terrasse an der Süd-West- Seite des Gebäudes über eine Fläche von 27,75 m² zu überdachen. Die Überdachung wird zwischen 2,7m und 3,2 m hoch.

Gleichzeitig soll direkt hinter der Garage ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von 6,4 m² einer Wandhöhe von bis zu 2,5m und einem Pultdach erstellt werden.

Grundsätzlich wären beide Vorhaben verfahrensfrei.

Da sich das Grundstück jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feldweg befindet und bezüglich des Geräteschuppens zwei Festsetzungen und bezüglich der Terrassenüberdachung eine Festsetzung nicht eingehalten werden kann, ist eine isolierte Befreiung und eine isolierte Abweichung notwendig.

Isolierte Befreiungen und Abweichungen werden direkt von der Gemeinde erteilt und laufen nicht über das Landratsamt.

Eine isolierte Befreiung ist für den Geräteschuppen erforderlich, da dieser außerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt.

Eine Befreiung ist dann rechtlich zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Befreiung städtebaulich vertretbar ist (...) und diese unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundzüge der Planung sind in diesem Fall nicht betroffen. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, weil das Baufenster im Bebauungsplan auch länger hätte festgelegt werden können, so wie bei anderen Grundstücken in der gleichen Baureihe.

Die Befreiung könnte auch mit den nachbarlichen Interessen vereinbar sein. Von den Nachbarn hat jeweils zumindest ein Ehegatte unterschrieben. Bis zur Sitzung sollen die noch erforderlichen Unterschriften eingeholt werden.

Öffentliche Belange sind nicht betroffen. Es spricht nichts dagegen, dass direkt hinter der Garage ein Geräteschuppen erstellt wird. Bei anderen Parzellen in der Baureihe lässt dies das Baufenster eh zu.

Somit ist die Befreiung rechtlich möglich. Sie steht jedoch im Ermessen der Gemeinde.

Eine isolierte Abweichung ist erforderlich, da die festgesetzte Dachform und –neigung beim Geräteschuppen und der Terrassenüberdachung nicht eingehalten wird.

Anstatt der gleichen Dachform und –neigung wie das Hauptgebäude, soll der Geräteschuppen über ein Pultdach mit einer Dachneigung von 5 Grad verfügen.

Die Terrassenüberdachung soll über ein Pultdach mit 10 Grad Neigung verfügen.

Eine Abweichung ist rechtlich möglich, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der Festsetzung mit den öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belangen und öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Zweck der Festsetzung war es eine einheitliche Gestaltung im Baugebiet und ein einheitliches Straßenbild zu erhalten.

Da das Pultdach des Geräteschuppens sich direkt an das Zeltdach der Garage anschließt, wirkt dies wie eine Verlängerung und fügt sich gut ein. Ein einheitliches Bild wird nach Ansicht der Verwaltung nicht zerstört.

Auch bei der Terrassenüberdachung könnte bejaht werden, dass das Pultdach über 3m Länge direkt im Anschluss an das Hauptgebäude die Gestaltung des Baugebiets nicht negativ beeinflusst.

Die Festsetzung zur Dachform und -neigung ist rein städtebaulich und nicht nachbarschützend.

Somit könnte auch die Abweichung rechtlich möglich sein. Auch sie steht im Ermessen der Gemeinde.

Mit 10 : 0 Stimmen genehmigt der Bau- und Umweltausschuss den Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Feldweg zum Anbau einer Terrassenüberdachung und eines Geräteschuppens, Fl.Nr. 2361/2 und 2360/2, Feldweg.

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Errichtung einer zusätzlichen Garage, Fl.Nr. 393, Am Mittelberg

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück eine zusätzliche Garage zu errichten. Diese ist ca. 26 m² groß, verfügt über ein Satteldach und soll mit einem Abstand von ca. einem Meter zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die Garage war ursprünglich mit der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude geplant. Da die Nachbarn vor allem wg. der Höhe Bedenken äußerten, reichte der Antragsteller eine zweite Variante ein, bei der die Dachneigung von 48 auf 24 Grad und damit die Höhe des Gebäudes von ca. 6,16 m auf ca. 4,26 m gesenkt wurde.

Der Antragsteller kann sich beide Dachformen vorstellen.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Hartgraben- Mittelberg im Bereich der 1.Änderung und verstößt gegen zwei Festsetzungen.

Zum einen wird die festgelegte Baugrenze überschritten. Diese liegt 3 m westliche der Grundstücksgrenze.

Zum anderen widerspricht das Vorhaben der textlichen Festsetzung:

„7.1 ... Garagen und deren Ein- und Ausfahrten sind nur auf den dafür im Plan ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.“

Da das Vorhaben verfahrensfrei ist, folglich kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden muss, ist eine isolierte Befreiung erforderlich, bei der die Gemeinde die Rolle der Genehmigungsbehörde übernimmt.

Eine isolierte Befreiung ist rechtlich möglich. Es besteht jedoch kein Anspruch auf Befreiung. Sie steht folglich im Ermessen der Gemeinde.

In der letzten Sitzung wurde der Antrag zurückgestellt. Zum einen sollte die Stellungnahme der Nachbarn abgewartet werden. Zum anderen war damals unklar wo genau die Garage liegen soll. Nach Rücksprache mit dem Antragsteller soll diese nun im Abstand von einem Meter zur Grundstücksgrenze situiert werden.

Die betroffenen Nachbarn haben dem Vorhaben auch mit der flacheren Dachneigung nicht zugestimmt.

Für die neue Variante mit flacherem Dach:

Mit 0 : 10 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss die beantragte isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Errichtung einer zusätzlichen Garage mit einer flachen Dachneigung von 24 Grad, Fl.Nr. 393, Am Mittelberg. Es sollen folgende Auflagen erteilt werden:

- Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans, wie das Anlegen eines 50 cm breiten Pflanzstreifens entlang der Zufahrt, eine maximale Zufahrtsbreite von 5m, etc. sind einzuhalten.
- Aufgrund der Stellplatzsatzung ist ein Abstand zur Straße von mind. 5 m einzuhalten und die Zu- und Abfahrt aus versickerungsfähigem Material zu erstellen.

Für die ursprüngliche Variante mit derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude:

Mit 0 : 10 Stimmen erteilt der Bau- und Umweltausschuss die beantragte isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Errichtung einer zusätzlichen Garage mit derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude, Fl.Nr. 393, Am Mittelberg. Es sollen folgende Auflagen erteilt werden:

- Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans, wie das Anlegen eines 50 cm breiten Pflanzstreifens entlang der Zufahrt, eine maximale Zufahrtsbreite von 5m, etc. sind einzuhalten.
- Aufgrund der Stellplatzsatzung ist ein Abstand zur Straße von mind. 5 m einzuhalten und die Zu- und Abfahrt aus versickerungsfähigem Material zu erstellen.

Bekanntgabe der Angebote für den Anbau der Schule und zum Neubau der Feuerlöschzisterne an der MZH

Für den Anbau der Grundschule Tegernheim und den Neubau der Feuerlöschzisterne an der MZH wurden im Staatsanzeiger und auf der Homepage der Gemeinde am 05.07.2019 mehrere Gewerke bekanntgegeben.

Die Submission fand am 30.07.2019 statt.

Es wurden folgende Gewerke ausgeschrieben:

- **Heizungsarbeiten:** die Angebotssumme liegt bei ca. 90.000€ (brutto)
- **Sanitärarbeiten:** die Angebotssumme liegt bei ca. 80.000€ (brutto)
- **Lüftungsarbeiten:** die Angebotssumme liegt bei ca. 200.000€ (brutto)
- **Wärmedämmung:** die Angebotssummen liegen zwischen 44.000€ und 108.000€ (brutto)
- **Regeltechnik:** die Angebotssummen liegen zwischen 54.000€ und 92.000€ (brutto)
- **Putzarbeiten:** die Angebotssumme liegt bei ca. 80.000€ (brutto)
- **Abdichtungsarbeiten:** die Angebotssummen liegen zwischen 7.200€ und 7.700€ (brutto)
- **Zementestrich:** die Angebotssummen liegen zwischen 40.000€ und 56.000€ (brutto)
- **Sonnenschutz:** die Angebotssummen liegen zwischen 45.000€ und 52.000€ (brutto)
- **Feuerlöschzisterne:** die Angebotssumme liegt bei ca. 210.000€ (brutto)

Das Gewerk

- **Flachdacharbeiten,** wurde zum zweiten Mal öffentlich ausgeschrieben. Die Ausschreibung wurde im Staatsanzeiger und auf der Homepage der

Gemeinde am 05.07.2019 bekanntgegeben. Hierzu fand die Submission am 30.07.2019.
Es wurde kein Angebot abgegeben.