

Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Regen

Bauausschusssitzung vom 22.09.2015

Zahl der Bauausschussmitglieder: 11

Einladung erfolgte ordnungsgemäß

Die Sitzung war öffentlich

Änderung des Bebauungsplans „Grubhügel“ gemäß Deckblatt Nr. 38; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss

Während der frühzeitigen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen bei der Stadt Regen eingegangen:

1. Landratsamt Regen – Kreisbaumeister:

Für eine bessere Lesbarkeit und Überprüfbarkeit ist es zweckmäßig im Anschluss an die Geltungsbereichsgrenze den rechtskräftigen Bebauungsplan darzustellen.

Die Festsetzung der Wandhöhe im WA1 bezogen auf straßenseitige Bezugspunkte ist bedarf einer genaueren Begründung.

Die Festsetzung der Wandhöhe im WA2 mit einem Bezugspunkt auf die Erschließungsstraße erscheint hier aufgrund der relativ großen Entfernung der Gebäude zur Erschließungsstraße als wenig sinnvoll. Es sollte ein Bezugspunkt auf das geplante Gelände festgesetzt werden

Die Festsetzung einer mittleren Wandhöhe bei Garagen könnte zu einer Ungleichbehandlung einzelner Bauparzellen führen. Eine Festsetzung der Wandhöhe bezogen auf die Zufahrtshöhe an der Garagenaußenwand wäre hier zweckmäßiger. Außerdem sollte eine Festsetzung aufgenommen werden, dass zusammengebaute Garagen höhengleich auszuführen sind.

Bei den Parzellen 15.21 soll nach Bebauungsplan kein Pultdach zugelassen werden. Dies ist aus den aktuellen Festsetzungen nur sehr schwer erkennbar. Die Festsetzungen sind dahingehend zu verdeutlichen.

Die Festsetzung einer max. Höhe für fensterlose Kniestöcke von 1,50m ist gestalterisch nicht sinnvoll. Der Sinn einer solchen Festsetzung ist es gerade, aus gestalterischen Gründen für eine Befensterung überhoher Kniestöcke von mehr als 1,20m zu sorgen. Es wird empfohlen, die Vorgabe auf max. 1,20m zu ändern.

Die Legende des Bebauungsplans weist keine Erläuterungen der Schnitte der Höhenlinien auf. Die Bezeichnung der unterschiedlichen Gebiete (WA1, WA2 und WA3) sind nur schwer erkennbar. Diese sollten verdeutlicht werden.

2. Landratsamt Regen – Untere Naturschutzbehörde:

Der Geltungsbereich des Deckblattes wird im rechtsgültigen Bebauungsplan „Grubhügel“ der Stadt Regen weitgehend als WA ausgewiesen. Durch das Deckblatt sollen verschiedene Änderungen vorgenommen werden. Diese haben zum Teil keine Auswirkungen auf Naturschutzbelange und sind daher akzeptabel.

Allerdings wird eine bisher im Norden festgesetzte größere Grünfläche gestrichen, wodurch sich die Zahl der Bauparzellen erhöht und die bebaubare Fläche um ca. 2000 m² erweitert. Die Bewertung im Umweltbericht, dass dadurch kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich wird, kann nicht geteilt werden. Dieses Mehr an Baufläche müsste mit einem Faktor von 0,5 ausgeglichen werden, es wären also mind. 1000 m² Ausgleich erforderlich.

Darauf könnte aus naturschutzfachlicher Sicht verzichtet werden, wenn im Bebauungsplan die Grünordnung und der Erhalt bestehender Struktur stärker berücksichtigt werden. Dazu werden folgende Vorschläge gemacht:

Erhalt der Grünfläche westlich des Trafohauses: hier ist an der Osserstraße eine Baumgruppe mit 2 Eichen (Stammdurchmesser ca. 60 cm), 1 Kirsche und 1 Lärche vorhanden wo auch eine Sitzbank mit Feldkreuz steht. Da das Trafohaus ausgespart werden muss und hier in der Planung bereits eine öf-

fentliche Grünfläche vorgesehen ist, sollte die Planung so geändert werden, dass der Baumbestand mit Bank und Kreuz erhalten bleiben kann.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Flur-Nr. 106/1 ist in der Natur eine markante Baumhecke mit Eichen, Ahorn, Kirschen, Zitterpappel, Weiden und Haseln vorhanden. Hier soll laut Plan ein öffentlicher Grünstreifen mit einem Fußweg angelegt werden. Statt der Neubepflanzung im westlichen Teil sollte hier der Erhalt der bestehenden Hecke festgesetzt werden.

Auch an der nördlichen Grenze der Flur-Nr. 106/1 ist eine Hecke vorhanden, die jedoch beseitigt werden muss. Hier ist ca. in der Mitte eine Eiche mit einem Stammdurchmesser von über 1 m vorhanden, die erhaltenswert ist. Hier sollte versucht werden, ob dieser Baum nicht erhalten und in die Planung einbezogen werden kann.

An der Ostseite der Osserstraße ist zum Teil eine Haselnusshecke vorhanden, die wegen der geplanten einseitigen Straßenverbreiterung entfernt werden muss. Hier sind im Plan ein schmaler, öffentlicher Grünstreifen und anschließend eine Eingrünung auf Privatgrund vorgesehen. Stattdessen sollte lieber ein ca. 5m breiter öffentlicher Grünstreifen mit entsprechender Bepflanzung vorgesehen werden.

3. Landratsamt Regen – Technischer Umweltschutz:

Aus der Sicht des Technischen Umweltschutzes bestehen gegen das Deckblatt keine Bedenken.

4. Landratsamt Regen – Gesundheitsamt:

Nach einer Überprüfung der uns vorgelegten antragsunterlagen bestehen aus gesundheitlich-hygienischer Sicht keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

5. Landratsamt Regen – Brandschutzdienststelle:

Löschwasserversorgung:

Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet und die beschriebene Nutzung muss die Grundversorgung mit Löschwasser gemäß DVGW-Merkblatt W405 im Umfang von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden im Umkreis von 300 m sichergestellt sein. Dabei müssen die Löschwasserentnahmestellen so angeordnet sein, dass die jeweils nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle innerhalb eines Laufweges von maximal 100 m erreicht werden kann. Die Löschwasserversorgung muss redundant ausgelegt sein.

Art, Standort und Ausführung der Löschwasserversorgung sind im vorliegenden Deckblatt zum Bebauungsplan nicht dargestellt und können daher nicht geengeprüft werden.

Die erforderlichen Hydranten müssen einen Leitungsdruck von mindestens 1,5 bar aufweisen und sind als Oberflurhydranten auszuführen; dabei sind nur Hydranten einzubauen, die über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügen.

Zufahrt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss verkehrstechnisch so erschlossen sein, dass er für Feuerwehr und Rettungsdienst im notwendigen Umfang zugänglich ist.

Die notwendigen Zufahrten müssen so ausgeführt werden, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t, einer Länge von 10 m, einer Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m zügig befahren werden können.

Entsprechende Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 sind vorzusehen, bei Bedarf sind entsprechende Park- und Halteverbote durch die Stadt Regen zu erlassen.

Bebauung:

Die Bebauung ist so auszuführen, dass der Brandausbreitung vorgebeugt und die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, dabei sind die Vorgaben der BayBO zu beachten.

Bei Gebäude mit einem dritten Vollgeschoss müssen alle Nutzungseinheiten mit den vorhandenen Leitern der Feuerwehr erreicht werden können oder ein zweiter baulicher Rettungsweg vorhanden sein.

Sicherheitsabstände:

Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Freileitungen – soweit vorhanden – nach VDE 0132 sind auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerwehreinsätzen unbedingt einzuhalten.

Notrufmöglichkeit:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss eine ausreichende Möglichkeit zum Absetzen eines Notrufes sichergestellt sein.

Dies ist durch ausreichende Mobiltelefonversorgung oder durch das öffentliche Fernmeldenetz möglich und für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gegeben.

Anhörung im Einzelfall:

Alle geltenden Vorschriften hinsichtlich Vorbeugenden und Baulichem Brandschutz sind unabhängig von den hier aufgeführten Bemerkungen selbstverständlich einzuhalten.

Eine regelmäßige Feuerbeschau gemäß § 3 FBV für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die Stadt Regen sicherzustellen.

Grundsätzlich bleibt Anhörung der Feuerwehr im Einzelfall vorbehalten.

6. Staatliches Bauamt Passau:

Im Bereich des Bebauungsplanes verlaufen keine von uns betreuten Straßen. Unsere Belange sind deshalb durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Mit dem vorgelegten Deckblatt besteht unsererseits Einverständnis.

7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forsten:

Vom Bereich des Bebauungsplanes Grubhügel ist kein Wald im Sinne des Waldgesetzes für Bayern betroffen, die im westlichen bzw. südöstlichen Bereich angrenzenden Gehölze stellen keinen Wald im Sinne des Waldgesetzes für Bayern dar.

Von den planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grubhügel – Änderung gemäß Deckblatt Nr. 38“ sind keine forstfachlichen Belange berührt.

8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Landwirtschaft:

Wir teilen mit, dass aus fachlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwendungen gegen das o.a. Planungsvorhaben bestehen.

Anmerkungen:

Die bei fachgerechter Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen verursachten Emissionen in Form von Staub, Gerüchen etc. sind von den Anwohnern zu dulden.

9. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf:

Als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Gegen das Vorhaben bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Informationshalber teilen wir mit, dass sich auf der für das Regenrückhaltbecken vorgesehenen Flur-Nr. 109/6 bereits das Hochwasserrückhaltebecken „Bärndorf“ befindet.

Sollte eine Verwendung dieses Beckens zur Regenrückhaltung aus dem Wohngebiet Grubhügel angedacht sein, so bedarf dies einer erweiterten Planung, da das Hochwasserrückhaltebecken hierfür nicht konzipiert wurde.

Außerdem müsste die wasserrechtliche Genehmigung für das Hochwasserrückhaltebecken mittels Antrag beim Landratsamt Regen geändert werden.

10. Regener Stadtwerke:

Bezüglich der Trinkwasserversorgung folgende Stellungnahme:

- Anschlussmöglichkeit an die in der Bärndorfer Straße verlaufende Hauptwasserleitung

- Aus versorgungstechnischen Gründen ist ein Zusammenschluss mit den vorhandenen Leitungen in der Arberstraße und im Kronbergweg vorzunehmen.
- Im östlichen Teil der Erschließungsfläche befindet sich eine Wasserleitung, deren Verlauf allerdings nicht genau bekannt ist. Die Leitung wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen stillgelegt und kann daher, sofern hinderlich, beseitigt werden.

11. **Deutsche Telekom Technik GmbH:**

Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswegen 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.

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 zu Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

PTI 12, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800-3309747

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

12. **Bayernwerk AG:**

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN Vorschriften Din 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist ebenfalls geplant. Hierzu ist jedoch der Abschluss einer gesonderten Erschließungsvereinbarung zwischen der Gemeinde bzw. dem Erschließungsträger und der Bayernwerk AG erforderlich. Die Erschließungsvereinbarung dient zur Koordination der Bauarbeiten Strom und Gas und zur Vermeidung von nachträglichen Straßenaufbrüchen (Vorabverlegung von Gasanschlusstutzen in die Bauparzellen).

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen. Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist. Die Leitung und die Trafostation nebst Zubehör sind auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. Die bestehende Trafostation ist weiterhin zur Versorgung der Ortschaft Bärndorf und auch für das neue Baugebiet „Grubhügel“ erforderlich. Die Zugänglichkeit zur Trafostation muss weiterhin gewährleistet sein.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen Sie darauf hin, dass der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen in der Regel beiderseits je 10,00 m zur Leitungssachse beträgt und bitten Sie, dies zu berücksichtigen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung:

Keine Einwendungen

14. ZAW Donau-Wald:

Als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen aufgeführte o.g. Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Hinsichtlich der vorgelegten Planunterlagen weisen wir darauf hin, dass die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RASt 06) zur Benutzung durch moderne 3-achsige Müllsammelfahrzeuge (nach § 16 BGV C27 der Berufsgenossenschaft für Transport und Verkehrswirtschaft) zu beachten sind.

So sind bei Sackstraßen grundsätzlich Wendepullen mit einem Durchmesser von mind. 18 m vorzusehen. In begründeten Ausnahmefällen können geeignete Wendehämmer eingerichtet werden. Diese sind so anzulegen, dass nur ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist.

Auch entsprechende Freihaltezonen an den Außenseiten von Wendeanlagen für Fahrzeugüberhänge sind zu berücksichtigen. Diese können bei Wendepullen bis zu 2 m und bei Wendehämmern an den Heckseiten der Fahrzeuge bis zu 2,7 m betragen.

Bei kurviger Streckenführung ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich (90-Grad-Kurve) von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen (Fahrzeuglänge 10 m).

Die Einfahrt von der Bärndorfer Straße in die Erschließungsstraße ist auf Grund der geringen Fahrbahnbreite von nur 3,50 m wahrscheinlich für das Müllfahrzeug nicht nutzbar.

Die als Ringstraße angelegte Erschließungsstraße in Fortführung der Arberstraße und des Kronbergweges ist mit dem Müllfahrzeug befahrbar, sofern der Fußweg ebenerdig mit der Straße angelegt ist und somit in den Kurvenbereichen befahren werden kann.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen.

Aufnahme ins Protokoll:

Herr 2. Bürgermeister Weiß ist mit dem Erhalt der Trafostation nicht einverstanden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11 Dafür: 11 Dagegen: 0

Beschluss-Nr. BA 5

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen:

1.1 Landratsamt Regen – Kreisbaumeister:

Übergang zum rechtskräftigen B-Plan:

Im Festsetzungsplan wird im Anschluss an die Geltungsbereichsgrenze der rechtskräftige Bebauungsplan dargestellt. Die Übergänge vom rechtskräftigen Plan zur geänderten Fassung werden dadurch besser ablesbar und überprüfbar.

Wandhöhen WA 1:

Im Rahmen der Erschließung werden aufgrund der topografischen Gegebenheiten (hohe Böschungskanten im Anschlussbereich an den Bestand) starke Geländemodellierungen erforderlich werden. Eine Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe bezogen auf das Urgelände bzw. auf das geplante Gelände ist in diesem Fall deshalb nicht zielführend und wäre auch nur schwer bei der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben überprüfbar. Die Wandhöhen werden über straßenseitige Bezugspunkte definiert. Damit es aufgrund des relativ starken Geländeabfalls von West nach Ost nicht zu einer Ungleichheit innerhalb der bergseitig und talseitig erschlossenen Parzellen kommt, werden, auf die jeweilige Lage bezogen, unterschiedliche Wandhöhen festgesetzt. D.h. bezogen auf das unmittelbar angrenzende Straßenniveau sind bei einer talseitigen Erschließung die maximal zulässigen Wandhöhen gegenüber der bergseitigen erschlossenen Parzellen um 1,80 m höher. In der Begründung wird die Festsetzung dahingehend noch erläutert, so dass die Festlegung der Bezugspunkte besser nachvollzogen werden kann.

Wandhöhen WA 2:

Aufgrund der teilweise relativ großen Entfernung der jeweiligen Gebäude zum geplanten Wendehammer, werden nicht wie im WA 1 die Wandhöhen bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße festgelegt, sondern bezogen auf das geplante Gelände.

Wandhöhen Garagen:

Auf die Festlegung der „mittleren“ Wandhöhe wird verzichtet. Als Bezugspunkt wird die Zufahrtshöhe an der Garagenaußenwand festgelegt, so dass eine einheitliche Wandhöhe von 3,50 m festgesetzt werden kann. Als Ergänzung wird noch festgesetzt, dass zusammengebaute Garagen höhengleich auszuführen sind.

In der Begründung wird die Darstellung noch erläutert, da im Festsetzungsplan als Planungsvorschlag im Gebäude integrierte Garagen dargestellt werden.

Zulässige Dachformen:

Der Planungsansatz, dass auf Parzelle 15-21 keine Pultdächer zulässig sind, wird beibehalten. Die Festsetzung wird dahingehend konkretisiert. Zur besseren Ablesbarkeit wird das Quartier als WA 3 festgesetzt und die Dachform ausgeschlossen. Grundsätzlich wird als Ergänzung zu Dachform und Dachneigung festgesetzt, dass der First in Längsachse der Gebäude laufen muss.

Fensterlose Kniestöcke:

Fensterlose Kniestöcke werden nicht wie ursprünglich vorgesehen bis zu einer Höhe von 1,50, sondern bis maximal 1,20 m zugelassen.

Nachrichtliche Änderungen:

In der Legende werden die Schritte der Höhenlinien erläutert. Die Bezeichnung der einzelnen Gebiete (WA 1, WA 2, WA 3) werden im Plan besser ablesbar dargestellt.

1.2 Landratsamt Regen – Untere Naturschutzbehörde:

Der Baumbestand wird in die Planung mit aufgenommen und zum Erhalt festgesetzt. Die bestehende Baumhecke liegt innerhalb einer ca. 7 m breiten Böschung, welche einen Geländesprung von bis zu zwei Meter aufweist. In diesem Bereich ist der Anschluss der beiden geplanten Erschließungsstraßen an die bestehenden geplant, was jedoch eine Überarbeitung des Geländes an dieser Stelle erfordert. D. h. die „Arberstraße“ und der „Kronbergweg“ werden fortgeführt und dabei können die Straßen den starken Geländesprung nicht innerhalb der aktuellen Böschungsbreite aufnehmen. Das Gelände muss angehoben werden und kann in einem für eine Straßenführung zulässigen Gefälle erst wesentlich weiter nördlich auf das Bestandsniveau zurückgeführt werden. Der Erhalt der Heckenstruktur ist aus diesem Grund leider nicht möglich. Dennoch wird eine gliedernde Grünstruktur an dieser Stelle als sinnvoll und wertvoll für das Gebiet angesehen. Aus diesem Grund werden die alten Strukturen aufgegriffen und sollen im Rahmen der Erschließung neu aufgebaut werden. An der Planung des neu festgesetzten öffentlichen Grünstreifens wird festgehalten. Die Pflanzmaßnahmen werden für den Bereich konkretisiert und orientieren sich stärker am Bestand. Analog zu vorgenannten Begründung, dass die Baumhecke nicht erhalten werden kann, erfordern auch im Bereich der Eiche die topografischen Gegebenheiten relativ starke Geländeänderungen, wodurch der Erhalt des Baumes nicht gewährleistet werden kann. Aufgrund des erhöhten Pflegebedarfs eines 5m breiten öffentlichen Grünstreifens entlang der Osserstraße verzichtet die Stadt Regen auf die Umsetzung. Als grünordnerische Maßnahme wird jedoch als Ergänzung zu den bereits vorhandenen Pflanzmaßnahmen ein durchgängiger privater Grünstreifen in einer Breite von bis zu 4 m festgesetzt. Dabei wird der Aufbau einer Heckenstruktur vorgesehen, so dass entsprechende Eingrünungsmaßnahmen realisiert werden können.

1.3 Landratsamt Regen – Technischer Umweltschutz:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.4 Landratsamt Regen – Gesundheitsamt:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.5 Landratsamt Regen - Brandschutzdienststelle:

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend den Vorgaben geplant und umgesetzt. Ein Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen. Die Planung im Rahmen des Bebauungsplans sieht eine Erschließung entsprechend vor, so dass eine Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen möglich ist. Die Sicherstellung der Aufstell- und Bewegungsflächen, ggf. durch Park- und Halteverbote obliegt der Stadt Regen und kann nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis hinsichtlich der Bebauung wird aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis wird hinsichtlich der Sicherheitsabstände aufgenommen.

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

1.6 Staatliches Bauamt Passau:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forsten:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.8 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Landwirtschaft:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkung wird in die textlichen Hinweise nachrichtlich mit aufgenommen.

1.9 Wasserwirtschaftsamt Deggendorf:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.10 Regener Stadtwerke:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.11 Deutsche Telekom Technik GmbH:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.12 Bayernwerk AG:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.13 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.14 ZAW Donau-Wald:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Analog zur Ausführung entlang der Verlängerung „Arberstraße“ und „Kronbergweg“ wird auch die Erschließungsstraße mit Einmündung in die Bärndorfer Straße in einer Gesamtbreite von 5 m (3,50 + 1,5 m) ausgeführt. Der unmittelbare Einmündungsbereich wird dabei entsprechend den Schleppkurven aufgeweitet, so dass eine Befahrung durch Müllfahrzeuge erfolgen kann.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Der Deckblattentwurf für den Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. _____, Gemarkung Bärndorf und der Entwurf der Begründung i.d.F. vom 22.09.2015 wird in der Fassung der vorzunehmenden Änderungen ausnahmslos gebilligt.

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Regen, den 23. September 2015

STADT REGEN

Im Auftrag:



(Ruderer)

Verwaltungsinspektorin

