

AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES ALTENTHANN

Sitzungsdatum: Dienstag, 15.12.2020

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung der Sitzung und Genehmigung der Niederschrift vom 03.11.2020
2. Antrag auf Baugenehmigung von [REDACTED] [REDACTED] über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Parz. 9 im Baugebiet Altenthann Ost II, Gem. Altenthann
3. Antrag auf Baugenehmigung von [REDACTED] [REDACTED] über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 826/4, Gem. Pfaffenfang, Gottesberg
4. Antrag auf Baugenehmigung von [REDACTED] über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Parz. 10 im Baugebiet Altenthann Ost II, Gem. Altenthann
5. Antrag auf Baugenehmigung von [REDACTED] [REDACTED] über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 76, Gem. Altenthann, Lohweg 2
6. Aufstellung eines Bebauungsplanes "Kirchbuckl I"
hier: Aufstellungsbeschluss
7. Erlass einer Satzung zur Veränderungssperre für den Bebauungsplan "Kirchbuckl I" für die Flur Nrn. 1064/4, 70, 1064/24, 1064/6, 1064/3, 1064/25, 1064/3 und 1064
8. Änderung des Bebauungsplanes "Altenthann - West II"
 - a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
 - b) Beschluss zur Einstellung des Verfahrens
9. Verabschiedung der ausgeschiedenen Gemeinderatsmitglieder
10. Bekanntgaben und Anfragen

1 Eröffnung der Sitzung und Genehmigung der Niederschrift vom 03.11.2020

Anschließend lässt er über die Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 03.11.2020, welche im Ratsinformationssystem freigegeben wurde, abstimmen.

11 : 0

2 Antrag auf Baugenehmigung von [REDACTED] über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Parz. 9 im Baugebiet Altenthann Ost II, Gem. Altenthann

Beschluss:

Der Antrag auf Baugenehmigung wird vom Gemeinderat Altenthann grundsätzlich befürwortet. Den Befreiungen gem. §31 Abs. 2 BauGB vom Bebauungsplan wird zugestimmt. Das Einvernehmen für die Erteilung einer Genehmigung wird hergestellt.

11 : 0

3 Antrag auf Baugenehmigung von [REDACTED] über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 826/4, Gem. Pfaffenfang, Gottesberg

Beschluss:

Der Antrag auf Baugenehmigung wird vom Gemeinderat Altenthann befürwortet. Das Einvernehmen für die Erteilung einer Genehmigung wird hergestellt.

11 : 0

4 Antrag auf Baugenehmigung von [REDACTED] über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Parz. 10 im Baugebiet Altenthann Ost II, Gem. Altenthann

Beschluss:

Der Antrag auf Baugenehmigung wird vom Gemeinderat Altenthann grundsätzlich befürwortet. Den Befreiungen vom Bebauungsplan wird zugestimmt. Das Einvernehmen für die Erteilung einer Genehmigung wird hergestellt.

11 : 0

5 Antrag auf Baugenehmigung von [REDACTED] über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 76, Gem. Altenthann, Lohweg 2

Beschluss:

Der Antrag auf Baugenehmigung wird vom Gemeinderat Altenthann befürwortet. Der Grenzabstand im nördlichen Bereich ist zu erhöhen, um eine etwaige erschwerte Verkehrssituation entgegenzuwirken. Das Einvernehmen für die Erteilung einer Genehmigung wird hergestellt.

11 : 0

6 Aufstellung eines Bebauungsplanes "Kirchbuckl I" hier: Aufstellungsbeschluss

Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass für die Flur Nrn. 1064/4, 70, 1064/24, 1064/6, 1064/3, 1064/25, 1064/12 und 1064 der Bebauungsplan „Kirchbuckl I“ aufgestellt wird.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung werden Einfamilienhäuser mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Der Bürgermeister und die Verwaltung werden beauftragt ein Planungsbüro mit der Erstellung eines Entwurfes zu beauftragen und das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchzuführen.

11 : 0

7 Erlass einer Satzung zur Veränderungssperre für den Bebauungsplan "Kirchbuckl I" für die Flur Nrn. 1064/4, 70, 1064/24, 1064/6, 1064/3, 1064/25, 1064/3 und 1064

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Satzung für eine Veränderungssperre für die Flur Nrn. 1064/4, 70, 1064/24, 1064/6, 1064/3, 1064/25, 1064/12 und 1064 Gemarkung Altenthann.

Die Verwaltung wird beauftragt die Satzung ortsüblich bekannt zu machen. Die Satzung wird der Niederschrift als Anlage beigefügt.

11 : 0

8 Änderung des Bebauungsplanes "Altenthann - West II" a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen b) Beschluss zur Einstellung des Verfahrens

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Während der Auslegungsfrist sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Landratsamt Regensburg, Natur- und Umweltschutz

Der bisherige, derzeit rechtsgültige B-Plan sieht auf Flurstück 82 ein weiteres Wohnhaus vor und westlich davon einen breiten Gürtel zur Ortsrandeingrünung. Die Eingrünung ist bereits in hoher Qualität vorhanden.

Das hier derzeit noch zulässige Wohnhaus stünde unmittelbar nördlich des bestehenden Wohnhauses südlich des Erschließungsweges. Es würde sich daher schlüssig in den Ortsrand einbinden.

Mit der geplanten Änderung würde das westliche (zusätzliche) Wohnhaus den Ortsrand aufbrechen.

Dadurch ginge nicht nur dessen Kompaktheit verloren, vielmehr wäre auch das vorhandene Gehölz nicht mehr zu halten. Dieses Gehölz fällt unter den Schutz des Art 16 des Bayerischen Naturschutzgesetzes. Eine Rodung dürfte nur erfolgen, wenn das öffentliche Interesse dies erfordert. Ein solches Interesse ist nicht erkennbar. Vielmehr ist fraglich, ob mit der B-Plan-Änderung lediglich ein Einzelinteresse bedient werden würde, was laut BauGB nicht zulässig sein dürfte.

Die geplante Änderung ist aus unserer Sicht daher abzulehnen.

2. Landratsamt Regensburg, S 41-2, Bauleit- und Landesplanung

Aus ortsplanerischer Sicht sind bei der Beurteilung der überarbeiteten Planung folgende Einwendungen, bzw. sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen, anzumerken.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung geht es um die Überplanung **eines Grundstückes** am Ende des Gsellmühlwegs. In der Begründung führt der Planer unter **Punkt 6.5 wesentlichen Auswirkungen** an, dass es sich um **keine Erweiterung** eines Baugebietes, sondern vielmehr um die **Optimierung der Ausnutzbarkeit eines Grundstückes** handelt.

1. Einwendung:

Aus städtebaulicher Sicht besteht die Gefahr einer **Gefälligkeitsplanung**, da ein **einzelner Grundstückseigentümer bevorteilt** werden soll. Es liegen **keine städtebaulichen Gründe** für eine differenzierte Betrachtung gegenüber den unmittelbar **benachbarten Grundstücken** im Geltungsbereich des BPlans vor.

In der Begründung zu den Grundstücksgößen des **bestehenden B-Plans West II** heißt es:
„Die Größe der Grundstücke wurde in Anlehnung an die in diesem Ortsteil bereits bebauten Grundstücke sowie ... der Bebauungsart festgelegt.“

- Möglichkeiten der Überwindung:

Durch eine Städtebauliche Analyse des Bestandes sollte überprüft werden, ob auch andere Grundstücke im Geltungsbereich des B-Plans West II von den Umplanungen profitieren könnten.

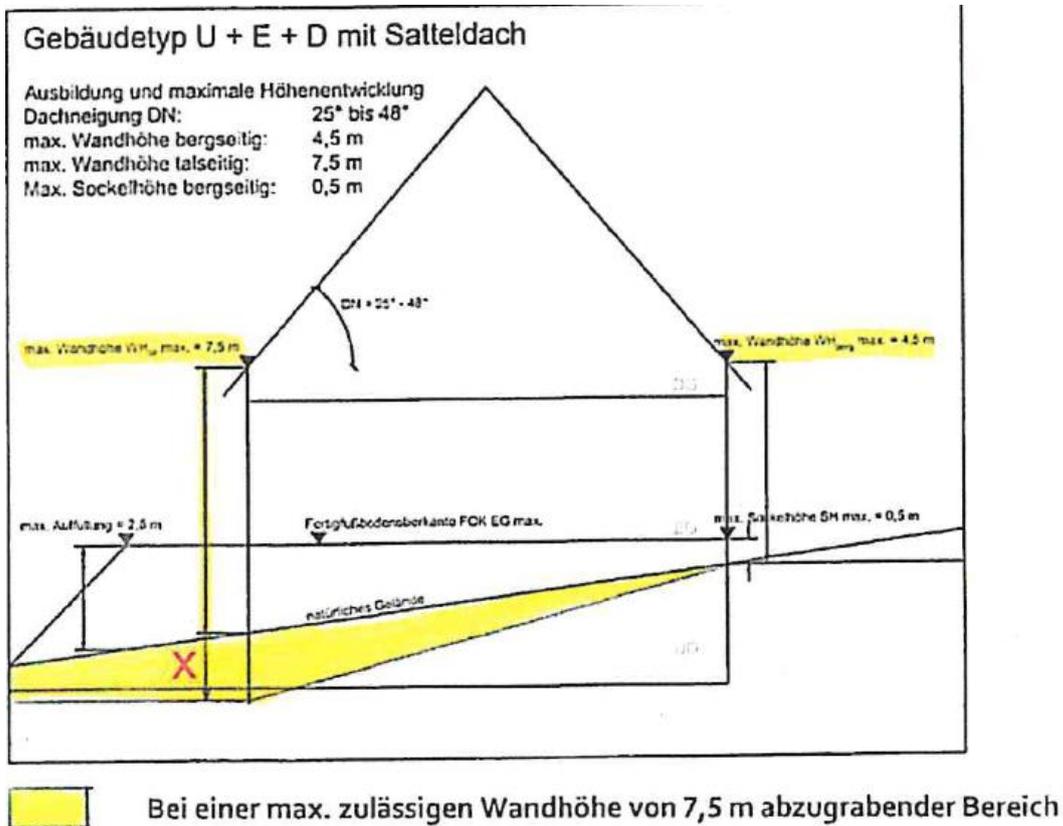
Unabhängig hiervon sind aus städtebaulicher Sicht weitere Einwendungen bzw. sonstige fachliche Empfehlungen anzumerken.

2. Einwendung:

In den textlichen Festsetzungen sollen unter **Punkt 4.2.2** als Höchstmaß **drei Vollgeschosse** festgesetzt werden. Dies würde dem **Gebäudetyp U+E+D** entsprechen. Für diesen Gebäudetyp wurde extra ein Hinweisblatt mit Systemschnitt erstellt. Dieser Systemschnitt ist allerdings **unmaßstäblich, so dass die dargestellten Maße nicht zueinander passen!**

Wenn die zeichnerisch dargestellte Wandhöhe bergseits ca. **4,50 m** darstellen soll, so ist die Wandhöhe talseitig von **7,50 m** zeichnerisch zu korrigieren, da ansonsten der fälschliche Eindruck entsteht, dass **talseits** eine Ansichtsfläche von lediglich 1,5 Geschossen sichtbar wäre.

Korrigierte Ansichtsfläche 2 Geschosse (UG und EG) + Kniestock des DG!



- Rechtsgrundlagen:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) § 16
 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (3) ... die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

- Möglichkeiten der Überwindung:

Mithilfe des Regelquerschnittes soll den künftigen Bauherrn, Planern und ausführenden Firmen „auf einen Blick“ die exakte Ausführung des zulässigen Gebäudes aufgezeigt werden, so dass eine Korrektur der Planunterlagen empfohlen wird.

3. Einwendung:

Bei der **Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen** (Punkt 4.2.3) sind gemäß **§ 18 BauNVO** die **erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen**.

- Rechtsgrundlagen: § 1 Abs. 2 PlanZV und §18 BauNVO

„Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne soll sich die Geländehöhe ergeben und die Höhe baulicher Anlagen“

- Möglichkeiten der Überwindung:

1. In der Planzeichnung sind die fehlenden **Höhenlinien** mit Höhenangaben zu ergänzen. In der derzeitige Darstellung ist keine Höhe ableitbar.

2. Es wird empfohlen im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren **geeignete Geländeschnitte** des Planungsgebietes inkl. der Darstellung der angrenzenden Straßenhöhen bzw. Bebauung erstellen zu lassen. Diese Schnitte sollten die gemäß §18 BauNVO erforderlichen **Bezugspunkte** enthalten. Diese Höhenfestsetzung muss sowohl den **unteren** als auch den **oberen Bezugspunkt eindeutig bestimmen**.
3. Der untere Bezugspunkt sollte am **Asphalttrand** der **Erschließungsstraße NÜN** im Bereich der Einfahrt definiert werden. Der obere Bezugspunkt sollte durch die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens festgelegt werden.

4. Einwendung:

Die Regelungen unter **Punkt 4.2.3. Höhenlage und Höhenentwicklung baulicher Anlage** zur maximal zulässigen mittleren Wandhöhe bei Nebengebäuden von **bergseits 3.00 m** würde talseitig eine unbestimmte Höhe zur Folge haben, die Abstandsflächen auslöst. Hier entsteht auch ein Widerspruch zu **Punkt 4.6.1. Abstandsflächen** in dem darauf verwiesen wird, dass die Vorgaben der Abstandsflächen-regelungen der Bayerischen Bauordnung gelten.

- Rechtsgrundlagen: Art. 6 (9) Abstandsflächen, Abstände BayBO

... ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer **mittleren Wandhöhe bis zu 3 m**.

- Möglichkeiten der Überwindung:

Um zukünftige Nachbarstreitigkeiten bei den Grenzgaragen zu verhindern wird empfohlen, die Festsetzungen zur maximal zulässigen mittleren Wandhöhe gemäß **Art. 6 BayBO** zu überarbeiten. Es könnten **aufgrund spezieller topographischer Gegebenheiten** auch abweichende Maße für die Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden, deren Ermittlung allerdings nachvollziehbar für alle Beteiligten im Plan und Textteil darzustellen ist.

5. Einwendung:

Unter Punkt **4.6.6 Geländegestaltung** werden für Abgrabungen keine konkreten Maße genannt. Diese Formulierung ist zu unbestimmt, da davon auszugehen ist, dass sie unterschiedlichste Interpretationen zulässt.

- Rechtsgrundlagen: Art. 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden BayBO

Das Grundstück muss nach Lage, **Form**, Größe und **Beschaffenheit** für die beabsichtigte Bebauung

geeignet sein.

- **Möglichkeiten der Überwindung:**

Es soll durch den Planer klar festgesetzt werden ob aufgrund der topographischen Situation ein **Untergeschoss (U)** als Vollgeschoss in Frage kommt. Zusätzlich werden durch eine klare Festsetzung des Maßes für Auf- bzw. Abgegraben Fehlinterpretationen vermieden.

- **sonstige fachliche Empfehlungen:**

Um die Eingriffe in den Boden bzw. in die Topographie bei einem Höhenunterschied von ca. 9,00 m des Hangs **so gering wie möglich** zu halten wird empfohlen, die Baugrenzen zu konkretisieren um den jeweils günstigsten Standort mit den geringsten Erdbewegungen für ein Gebäude zu definieren. Somit könnten auch die **massiven Aufschüttungen und Abgrabungen** von bis zu **2,00 m** vermieden bzw. reduziert werden.

Im Planteil ist in der Nutzungsschablone die Möglichkeit für **Einzelhäuser** aufgeführt. Aufgrund der topographischen Situation wird empfohlen max. Gebäude der Gebäudeklasse 1 (*Einfamilienwohnhäuser*) zuzulassen.

Dachlandschaft

Es wird Empfohlen, die Firstrichtung parallel zum Höhenlinienverlauf festsetzen so dass die Traufwand zur offenen Landschaft hin orientiert ist. Bei der **Dachdeckung** wird empfohlen auf engobierte bzw. glasierte Dachsteine oder—Ziegel aufgrund ihrer **hochglänzenden Oberflächeneffekte** zu verzichten.

Ortsrandeingrünung

Ortsränder dürfen nicht allein durch Gebiets- oder Eigentumsgrenzen bestimmt sein, da diese der landschaftlichen Gliederung nicht immer Rechnung tragen. Die Ortsränder sollen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern begrünt werden. Diese wäre auch als Trennstreifen zwischen den privaten Gärten und der bestehenden intensive genutzten landwirtschaftlichen Fläche sinnvoll. Um eine Ortsrandeingrünung tatsächlich herzustellen, sollte sie auf gemeindeeigenen Grund realisiert werden.

3. Landratsamt Regensburg, SG S 31, Wasserrecht und Gewässerschutz, Staatliches Abfallrecht, Bodenschutz

Gegen die Planung bestehen keine wasser- und bodenschutzrechtlichen Einwände.

4. Landratsamt Regensburg, S 41-1-Bauleitplanung

Die Fachstellen L 2A, Verkehrsentwicklung, Öffentlicher Personennahverkehr, S 33-1, Immissionsschutz, S 33-2, Natur- und Landschaftsschutz, L 41, Kreisjugendamt, und der Kreisbrandrat brachten keine Äußerung vor, so dass davon ausgegangen werden kann, dass mit der Planung Einverständnis besteht oder die wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Seitens des Sachgebietes S 41-1, Bauleitplanung, bestehen nachfolgende Einwände bzw. Anregungen und möchten wir auf die folgenden Punkte hinweisen:

Aufgrund des geringen Umgriffs geben wir zu Bedenken, dass die Planung zu einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung beitragen sollte. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sind städtebauliche Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. Davon ist u. a. auszugehen, wenn eine planerische Festsetzung lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen (BVerwG, Beschluss v.11.5.1999 a. a. O.). Das ist allerdings nicht stets schon dann zu bejahen, wenn der Bauwunsch eines Einzelnen den Anlass für die Planung bietet.

Nach § 1 Abs. 8 gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für Ihre Änderung. Dies erfasst sowohl die materiellen Vorgaben des BauGB als auch dessen Vorgaben für das Verfahren. Bei den vorgelegten Planunterlagen handelt es sich um ein eigenständiges Regelungsgeflecht, das für sich betrachtet auch ohne den Ursprungsplan „lebensfähig“ ist und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Änderungsgebiet sicherstellen kann, eine sog. selbstständige Planänderung. Der Ursprungsplan gilt dann nur für den übrigen, vom Änderungsplan nicht erfassten Bereich weiter. Neben der Begründung bitten wir im **normativen Teil** des Bebauungsplanes eine klare Formulierung einzuarbeiten, dass die bisherigen Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte, Festsetzungen und Hinweise des Ausgangsbauungsplanes durch die explizit benannten Neufestsetzungen aufgehoben und ersetzt werden sollen.

Redaktionelles/ Planteil:

Im gegenständlichen Bebauungsplan wurde keine Festsetzung zur örtlichen Verkehrsfläche getroffen, so dass die Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt und sich das Vorhaben nach § 30 Abs. 3 BauGB beurteilen würde.

Die Planzeichnungen und der Textteil sind mit der Begründung und den Anlagen körperlich untrennbar miteinander zu verbinden oder alle Teile gesondert auszufertigen (Inhaltsverzeichnis, fortlaufende Seitenzahlangebe bis zum letzten ausgefertigten Blatt, Angabe von Datum und Regelungsbezug auf allen zum Bebauungsplan gehörenden Blättern (z. B. Festsetzungen/ Begründung/ ... zum Bebauungsplan „Altenthann-West II“ 1. Änderung i. d. F. vom ...)). Die Angabe „Datum“ ist bitte in „Planfassung“ abzuändern.

Bestimmtheitsgebot, Angabe der Fl.-Nr. und Gemarkung in den zeichnerischen/textlichen Festsetzungen.
Ergänzung der Höhenlinien und Nordpfeil.

Die in der Legende aufgeführte Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen bzw. Garagen sind in der Planzeichnung nicht ersichtlich. Bitte um Überprüfung.

Textliche Festsetzungen:

4.2.3 Da ein Sockel kein durch das Bauplanungsrecht oder durch sonstiges Recht in seinen Abmessungen definierter Bauteil ist und weder das BauGB noch die BauNVO nähere Bestimmungen enthält, bitten wir Sie von einer festgesetzten Sockelhöhe abzusehen.

4.4 Die Baugrenzen i.S.v. § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO i. V. mit Nr. 3.5 PlanZV wurden über die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen hinausreichend festgesetzt. In Kombination mit der unverbindlichen Planung der Gebäude wird dadurch eine ganz andere Lage von Wohngebäuden ermöglicht. Wir legen eine Regelung der Bereiche innerhalb derer (verbindlich) gebaut werden darf oder muss (Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO) nahe.

4.4 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Wir bitten diese in ihrer Größe flächenmäßig zu beschränken.

4.6.6 Ist eine Auffüllung von 2,50m (laut Hinweise Gebäudetyp) zwingend erforderlich?

Wir bitten zudem um Überprüfung, welche max. Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zugelassen werden sollen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO ermöglicht eine Höhe von 2 m).

Begründung:

6.4 Fälschlicherweise wurde hier ein reines Wohngebiet angegeben (statt allgemeines Wohngebiet). Die maximal zulässigen GRZ und GFZ werden in der BauNVO geregelt (nicht BayBO). Zudem ist die GFZ in den textlichen Festsetzungen bzw. im Planteil festzusetzen.

5. Landratsamt Regensburg, SG L 19, Tiefbau, Kreisbauhof

Die Belange des Sachgebietes L 19 sind von der Planung nicht berührt.

6. Landratsamt Regensburg, SG L 18, Fachreferent für Denkmalschutz

Mit der Planung besteht Einverständnis.

7. Landratsamt Regensburg, SG L 16 Abfallwirtschaft

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

Aufgrund berufsgenossenschaftlicher Vorschriften dürfen Entsorgungsfahrzeuge (außer zu Wendezwecken) nur vorwärtsfahren. Entsprechend dieser Regelungen müssen Sackgassen bzw. Stichstraßen, wenn sie befahren werden sollen, eine ausreichend große Wendemöglichkeit aufweisen. Der Mindestdurchmesser, den ein heute üblicherweise eingesetztes Müllfahrzeug (mit drei- oder vier Achsen und einer Länge von rd. 10 m) für ein Wendemanöver benötigt, beträgt mindestens 18 m. Dabei muss der Mittelpunkt überfahrbar sein.

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

Die Bereitstellung der im Rahmen des Holsystems zu entsorgenden Abfall- und Wertstoff-Fraktionen muss gem. §§ 14 ff. Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Regensburg (AWS) an anfahrbaren Stellen erfolgen.

Privatgrundstücke oder Straßen, die keine öffentlich gewidmeten Straßen im Sinne des Straßen- und Wegerechts (Art. 3, 53 Bayer. Straßen- und Wegegesetz) sind, werden nur nach ausdrücklicher Beauftragung mit umfassender Haftungsfreistellung für den Landkreis Regensburg und die Entsorgungsunternehmen durch den/die Eigentümer befahren (§ 1.6 Abs. 7 AWS).

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

Der Eigentümer der geplanten Parzelle muss seine Abfälle/Abfallbehälter an einer geeigneten, mit Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Stelle am südöstlichen Ende des Grundstückes zur Abholung/Entleerung bereitstellen.

Es wird empfohlen, im Bebauungsplan entsprechende Hinweise vorzunehmen.

8. Wasserwirtschaftsamt Regensburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes Altenthann West II der Gemeinde Altenthann.

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung wäre eine Prüfung von Alternativen zur Einleitung in den Mischwasserkanal wünschenswert. Grundsätzlich besteht nach § 55 Abs. 2 WHG ein Vermischungsverbot von Schmutzwasser und Niederschlagswasser.

9. Bürgerschaft

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen

Weitere Stellungnahmen sind während der Auslegung nicht eingegangen. Im Rahmen der Abwägung nimmt der Gemeinderat wie folgt Stellung:

Zu 1: Landratsamt Regensburg, Natur- und Umweltschutz

Eine Abwägung ist nicht möglich.

Zu 2. Landratsamt Regensburg, S 41-2, Bauleit- und Landesplanung

Hierzu wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Sachgebietes S 41-1 verwiesen.

Gegenüber Planung aus dem Jahr 1996 haben sich die Anforderungen an die Grundstücksgrößen deutlich verändert. Sowohl aus finanziellen Gründen, als auch im Sinne des flächensparenden Bauens sind die Grundstücksgrenzen heutzutage kleiner. Die Gemeinde sieht es als geboten an, mit der Änderungsplanung den heutigen Ansprüchen zu genügen anstatt an früheren, überholten Gegebenheiten festzuhalten.

Die beigefügte Hinweis-Zeichnung dient in erster Linie einer Erläuterung der Festsetzungen zur Höhenlage und Höhenentwicklung und soll, wie üblicherweise mittels solcher Systemschnitte praktiziert, eben keine massstabsgetreue Darstellung des maximal möglichen Baukörpers liefern. Es wird die Kubatur eines üblichen Wohnhauses dargestellt, die genannten Masse sind mit dem Zusatz max. (=maximal) versehen und stellen keine Festmasse dar. Die Zeichnung wäre grundsätzlich entbehrlich, da sie keine Festsetzungen darstellt, sondern nur ein Hinweis ist.

Es handelt sich dabei also nicht wie behauptet um eine „falsche Darstellung“, bei einem Baukörper mit 10 m Tiefe sieht der Schnitt wie dargestellt aus.

Um Planungsfreiheit des Bauherrn/Planers nicht zu sehr einzuschränken, soll nicht nur die Ausführung exakt eines Gebäudes zulässig sein. Dies sollte dem künftigen Architekten/Planer vorbehalten bleiben. Es sei dabei angemerkt, dass es sich bei dem Planer dieser Bauleitplanung nicht um den zukünftigen Architekten handelt!

Um dennoch Missverständnisse zu vermeiden, sollte die Hinweiszeichnung überarbeitet werden.

Dem Einwand wird entsprochen. Auch wenn grundsätzlich nicht erforderlich, wird die Hinweiszeichnung geändert. Es wird zudem ein getrennter Beispielschnitt mit einer möglichen Auffüllung dargestellt.

Die Höhenlinien werden ergänzt.

Bezugspunkt für die Wandhöhe und die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante ist die jeweilige Höhe des Urgeländes. Die Höhenlage soll bewusst an das Gelände angepasst werden, sodass ein Gebäude im Nordosten des Grundstücks höher liegt, als eines in der Mitte des Grundstücks. Dies ist auch im bisherigen B-Plan so vorgesehen und in Bauleitplänen nicht unüblich. Ein fester Bezugspunkt oder eine feste EFOK-Höhe bezogen auf NN oder Straßenhöhe wird daher nicht als zielführend angesehen. Der Bezug auf das Urgelände, ist im Bauantrag nachzuweisen.

Die Einfahrt ist lagemäßig nicht definiert, also ist diese auch nicht geeignet, FOK EG ist über „Sockelhöhe“ bezogen auf das Urgelände definiert. Würde man die Höhen für ein Gebäude relativ weit im Nordosten des Grundstücks festlegen, so würde das gleiche Gebäude weiter südwestlich quasi „in der Luft schweben“, umgekehrt würde die Festsetzung der Höhe für eine Gebäude in der Mitte des Grundstücks eine massives Eingraben bedeuten und zwar auch des Erdgeschosses.

Da eine Eingrenzung des Baufeldes nicht vorgesehen ist, sollte auch an der bisherigen Höhen-Festsetzung festgehalten werden.

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Die Höhenlinien werden im Planteil ergänzt. Aus Sicht des Gemeinderates sind die Höhenfestsetzungen situationsbezogen ausreichend. Daher sind hierzu keine Änderungen vorgesehen.

Die Festsetzung wurde ursprünglich bewusst so gewählt, da sich so durch die Abstandsflächenregelung die Größe/Höhe von Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Fläche ohne komplizierte Sonderregelungen begrenzen lässt werden.

Aufgrund einer Stellungnahme des Sachgebietes S 42-1 wurden jedoch bereits die baulichen Anlagen auf den Bereich der dargestellten Baugrenzen beschränkt, sodass hier keine weiteren Änderungen erforderlich sind.

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund einer bereits beschlossenen Änderung erübrigt sich hier jedoch eine weitere Betrachtung.

Der bisherige Bebauungsplan sieht, gerade aufgrund der topographischen Situation ein Untergeschoss als Vollgeschoss vor. Daran soll auch festgehalten werden. Darüber hinaus, soll (wie im Baugebiet auch bereits mehrfach geschehen) auch die Möglichkeit einer Auffüllung zur Reduzierung der sichtbaren Wandhöhe gegeben werden.

Eine Planungsänderung wird daher nicht als erforderlich angesehen.

Für Auffüllungen ist bereits ein konkretes Maß genannt, wobei in Abwägung einer anderen Stellungnahme bereits eine Reduzierung auf 2,00 m erfolgt. Von der Festsetzung von Massen für Abgrabungen soll wie im bisherigen B-Plan abgesehen werden. Grundsätzlich wäre aus Sicht das

Landschaftsbildes ein tiefer ein „eingegrabenes“ Gebäude zu bevorzugen. Limitierender Faktor für Abgrabungen werden hier die Baukosten sein.

Da keine konkrete Gebäudeplanung vorliegt und zudem die Gestaltungsmöglichkeiten möglichst offen gehalten werden sollen, sind tiefgreifendere Festsetzungen hier nicht sinnvoll und würden vermutlich Ausnahmen und Befreiungen erforderlich machen.

Das Grundstück fällt von Osten nach Westen relativ gleichmäßig ab, lediglich im westlichen Drittel ist das Gelände teilweise etwas flacher. Durch die vorgeschlagene Grundstücksgrenze entstehen innerhalb der überbaubaren Flächen zwei relativ gleichmäßig geneigte Bauflächen, innerhalb derer es abhängig vom Standort relativ geringe Unterschiede hinsichtlich der Erdbewegungen ergibt. Eine Konkretisierung der Baugrenzen ist daher verzichtbar. Generell wäre eine Bebauung im flachsten Bereich des Grundstücks am günstigsten, was der bisherige Bebauungsplan jedoch nicht zulässt. Änderungen werden daher als nicht zielführend angesehen.

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Eine Prüfung der Topographie ergab, dass keine Änderung veranlasst sind.

Dem Einwand wird entsprochen. Die Festsetzungen einer Gebäudeklasse 1 wird aus brandschutztechnischen Gründen ergänzt.

Dem Einwand wird entsprochen. Die Frischrichtung wird gemäß dem Höhenlinienverlauf mit geringfügigen, zulässigen Abweichungen festgesetzt.

Zudem wird festgesetzt, dass engobierte bzw. glasierte Dachsteine oder Ziegel nicht zulässig sind.

Es liegen hier keine gemeindeeigenen Flächen vor, auf denen eine Ortsrandeingrünung festgesetzt werden könnte. Stattdessen wird festgesetzt, dass die erforderlichen Baumpflanzungen auf privatem Grund an der nördlichen Grundstücksgrenze umzusetzen sind als Pflanzbindung.

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen und ihm wird teilweise entsprochen. Die Festsetzungen zur Pflanzungen erfolgen jedoch auf der privaten Grundstücksfläche.

Zu 3.

Hier ist nichts zu veranlassen

Zu 4. Landratsamt Regensburg, S41-1-Bauleitplanung

Anlass der Änderungsplanung ist die Bereinigung des städtebaulichen Missstandes eines Fußweges auf einem privaten Grundstück, der nicht benötigt wird. In diesem Zuge sind die entsprechenden, bisher jedoch ungeklärten Leitungsrechte auf einen bestehenden Abwasserkanal zu klären.

Im Zuge der bisherigen Bebauung des Baugebietes „Altenthann-West II“ wurden im Rahmen der

Baugenehmigungen bereits erhebliche Ausnahmen und Abweichungen von den Festsetzungen durch die Genehmigungsbehörde zugelassen. Hiervon betroffen sind unter anderem die Baugrenzen, die Fristrichtung, Auffüllungen sowie die Proportionen der Baukörper. Da die Bebauungsplanänderung für das Grundstück der Flur-Nummer aus oben genannten Anlass städtebaulich erforderlich ist, sollen auch die weiteren Festsetzungen überarbeitet werden. Es werden einerseits die Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks erweitert, auch um der Erfordernis weiterer Abweichungen und Ausnahmen vorzubeugen. Darüber hinaus werden aber auch bisher versäumte oder unklar geregelte Festsetzungen ergänzt oder erweitert. Da die Bebauungsplan-Änderung auf Antrag des Eigentümers erfolgt und dieser auch die Kosten trägt, soll der Aufwand für eine Gesamtüberarbeitung nicht zu Lasten dieser einzelnen Person gehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Ausweitung der überplanten Grundstücke soll dennoch nicht erfolgen.

Die Satzung enthält in § 3 Inkrafttreten bereits folgenden Satz:

„Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig mit dem Inkrafttreten dieser Satzung treten die Festsetzung des Bebauungsplanes „Altenthann-West II“ innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung außer Kraft. „
Dies sollte ausreichen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende und eindeutige Formulierung ist bereits enthalten. Eine Änderung ist daher nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst bisher lediglich das Baugrundstück, die Erschließungsstraße ist bisher nicht enthalten und sollte aus den genannten Gründen mit aufgenommen werden.

Der Einwand wird berücksichtigt. Der Geltungsbereich der Satzung wird nach Süd-Westen entsprechend erweitert.

Der regelmäßige Hinweis ist der Kommune sowie dem Planer bekannt. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der Ausfertigung und ist für die Vorentwurfs- und Entwurfsphase einer Bauleitplanung nicht erforderlich.

Die Höhenlinien sind bisher noch nicht dargestellt und werden im Zuge der weiteren Planung/Ausfertigung ergänzt. Flurnummer und Gemarkung sind im Satzungstext unter § 1 bereits genannt. Die Flurnummer ist im Planteil enthalten. Dies wird als ausreichend erachtet. Da die Regelung, dass Pläne, sofern nichts angegeben ist, immer genordet dargestellt sind, wohl nicht mehr üblich sind, wird auf dem Planteil ein Nordpfeil ergänzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist kein Beschluss hierzu erforderlich. Ein Nordpfeil sowie Höhenlinien werden redaktionell ergänzt.

Dieser Legendenpunkt ist zu entnehmen, da hierzu keine Festsetzung gemäß Planzeichnung erfolgt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Nordpfeil sowie Höhenlinien werden redaktionell ergänzt.

Zu 4.2.3

Die Formulierung wurde im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan bereits verwendet und aus Gründen der Verständlichkeit erneut aufgenommen. Dennoch sollte die Formulierung überarbeitet werden. Die festgesetzte Höhendifferenz zwischen Urgelände und Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe wird anderweitig definiert. Da der Begriff „Sockel“ jedoch auch in der Bauplanung weit verbreitet ist, soll dieser ggf. rein erklärend aufgeführt werden.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Im Textteil wird die der bisherige Formulierung:

„Die Höhenlagen der Hauptgebäude und Nebengebäude sind möglichst an das bestehende Gelände anzupassen. Da dies aufgrund der Hanglage nicht immer möglich ist, wird für Wohngebäude eine maximale Sockel-Höhe (Höhe zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (FOK EG) und dem Urgelände von 0,50 m bergseitig festgesetzt.“

Ersetzt durch:

„Die Höhenlagen der Hauptgebäude und Nebengebäude sind möglichst an das bestehende Gelände anzupassen. Da dies aufgrund der Hanglage nicht immer möglich ist, wird für Wohngebäude eine maximale Höhendifferenz von 0,50 m zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante (FOK EG) und dem Urgelände bergseitig festgesetzt.“

Zu 4.4

Da es sich um eine vorgeschlagene Grundstücksgrenze handelt und diese derzeit noch nicht abschließend bestimmbar ist, ist es auch nicht möglich die Baugrenzen vorab lagegenau zu definieren. Bezugnehmend auf den folgenden Einwand, sollen für Wohngebäude und Nebengebäude keine getrennten Baugrenzen festgesetzt werden. Daher sollte die Festsetzung der Baugrenzen so beibehalten werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. An der bisherigen Festsetzungen der Baugrenzen wird jedoch weiterhin festgehalten.

Die bisherige Festsetzung enthält, zumindest teilweise, eine Größenbegrenzung, die sich aus Art. 57 BayBO ergibt. Um diese Festsetzung zu vereinfachen und da es aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (freizuhalten Kanaltrasse, Stauraum vor Garagengebäuden, Ortsrandeingrünung,...) sowie aus gestalterischer Sicht geboten ist, einen Grenzabstand von 3,0 m einzuhalten, sollte die Festsetzung geändert werden. Eine Bebauung ist dann grundsätzlich nur noch innerhalb der Baugrenzen zulässig. Es soll jedoch daher innerhalb der Baugrenzen keine weitere Differenzierung für Wohngebäude, Garagen und weitere Nebenanlagen geben. Dies hat bekanntermaßen bei den bisherigen Bauvorhaben zu den erforderlichen Abweichungen und Ausnahmen geführt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Anstatt einer Größenbegrenzung wird jedoch eine Bebauung außerhalb der Baugrenzen generell ausgeschlossen. Punk 4.4 überbaubare

Grundstücksfläche wird folgendermaßen formuliert:

„Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und sind durch Baugrenzen nach § 23 Bau NVO festgelegt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie verfahrensfreie bauliche Anlagen nach Art. 57 BayBO sind grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten, überbaubaren Flächen zulässig.“

Zu 4.6.6

Die erforderliche Höhe der Auffüllung ist sehr stark abhängig von der tatsächliche Gebäude- und Freiflächenplanung (Gestaltung der gebäudenahen Gartenflächen, Gebäudetiefe), die bisher noch nicht existiert. Es wird daher eine maximale zulässige Höhe der Auffüllung von 2,0 m festgesetzt. Ggf. ist die künftige Gebäudeplanung so anzupassen, dass maximal 2,0 m erforderlich sind. Für Abgrabungen gegenüber dem Urgelände reicht eine Festsetzung von maximal 1,5 m aus. Dem Einwand wird entsprochen. Da mangels konkreter Planung eine exakte Ermittlung nicht möglich ist, wird eine maximale Höhe der zulässigen Auffüllungen von 2,0 m in Anlehnung an Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO festgesetzt. Für Abgrabungen wird eine maximale Tiefe von 1,5 m gegenüber dem Urgelände festgesetzt. Die Unterlagen werden dementsprechend geändert.

Zu 6.4

In der Begründung wurde aus versehen „reines Wohngebiet“ statt „allgemeines Wohngebiet“ geschrieben, dies ist zu korrigieren. Die Gesetzesgrundlage ist ebenfalls zu korrigieren. Eine Festsetzung der GFZ sollte ergänzt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell entsprechend geändert. In den Festsetzungen wird eine maximale zulässige GFZ von 1,0 aufgenommen. Dies entspricht der Festsetzung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Zu 5.

Hier ist nichts zu veranlassen

Zu 6.

Hier ist nichts zu veranlassen

Zu 7. Landratsamt SG L 16 Abfallwirtschaft

Die Stellungnahme ist zu beachten. Die textlichen Hinweise sollten entsprechend des Vorschlages ergänzt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ihr wird entsprochen. In den textlichen Hinweisen wird folgendes ergänzt:

„Zur Gewährleistung einer regelkonformen Abfallentsorgung muss der jeweilige Eigentümer der überplanten Parzelle seine Abfälle/Abfallbehälter an einer geeigneten, mit Entsorgungsfahrzeugen

anfahrbaren Stelle am südöstlichen Ende des Grundstückes zur Abholung/Entleerung bereitstellen.

Zu 8.

Hier ist nichts zu veranlassen

Zu 9:

Hier ist nichts zu veranlassen.

Weitere Abwägungen sind nicht notwendig.

Wie aus vorstehender Abwägung ersichtlich, können einige der Stellungnahmen nicht abgewogen werden. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches auf die bestehende Bebauung wird abgelehnt, da hier in geltendes Baurecht eingegriffen wird.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dass das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes eingestellt wird.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Altenthann – West II“ durch das Deckblatt Nr. 1 eingestellt wird.

11 : 0

9 Verabschiedung der ausgeschiedenen Gemeinderatsmitglieder

10 Bekanntgaben und Anfragen