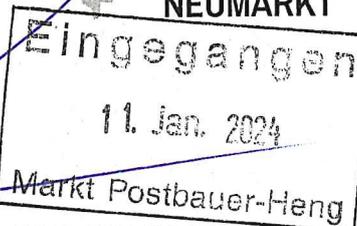




Landratsamt  
Neumarkt i.d.OPf.



LANDKREIS  
NEUMARKT



Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. - Postfach 14 05 - 92304 Neumarkt i.d.OPf.

Markt Postbauer-Heng  
Herrn Bürgermeister Horst Kratzer  
Centrum 3  
92353 Postbauer-Heng

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen: 43-610-15-FNP-004 +  
43-610-15-BPL-003

Sachbearbeiter: Frau Strobl  
Zimmer-Nr.: A 250

Telefon: 09181/470-1303

Telefax: 09181/470-6803

E-Mail: [strobl.beate@landkreis-neumarkt.de](mailto:strobl.beate@landkreis-neumarkt.de)

Datum: 9. Januar 2024

***Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)  
Markt Postbauer-Heng – Aufstellung Bebauungsplan Gewerbegebiet mit  
Einschränkung „Gewerbehof Brunnenricht“ sowie 27. Änderung des  
Flächennutzungsplanes  
- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1  
BauGB***

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Kratzer,

die Planung eines Gewerbegebietes mit Einschränkungen ist gegenüber der vorhergehenden Planung zu begrüßen. Es ist darauf zu achten, dass im Bereich zur gegenüberliegenden Kleingartensiedlung keine lärmintensiven Gewerbe angesiedelt werden. Eine Mischnutzung wäre hier zu präferieren.

Mit freundlichen Grüßen

Helga Huber  
Leiterin Bauamt

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§§ 4, 4a Baugesetzbuch)

### A. Allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde/Amt	Markt Postbauer-Heng
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht	
<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	27. Änderung
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan	„Gewerbehof Brunnenricht“
<input type="checkbox"/> vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)	
<input type="checkbox"/> sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung gem.	§ 4 Abs. 1 BauGB

### B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange	
Regionaler Planungsverband Regensburg	
Absender	
Regierung der Oberpfalz – Arbeitsbereich Regionalplanung	
E-Mail	Telefon/Telefax
Franziska.Klose@reg-opf.bayern.de	(0941) 5680-1804/- 91804
Bearbeiter(in)	Aktenzeichen
Frau Klose	ROP-SG24-8314.11-142-17-6
<input type="checkbox"/> Keine #Bitte wählen Sie aus#	
<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:	

- Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorhaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:

**Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 3 „Zeugenberge im Albvorland“. In derartigen Gebieten kommt nach dem Regionalplan der Region Regensburg (B I 2 i.V.m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“) den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.**

**Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind.**

**Gemäß Regionalplan (B II 1.3) soll die Siedlungstätigkeit in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen.**

**Den Stellungnahmen der entsprechenden Fachstellen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist hierzu besondere Bedeutung beizumessen.**

- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:

1. Einwendungen

2. Rechtsgrundlagen

3. Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

- Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Regensburg, 20.12.2023, gez. Klose

Ort, Datum, Unterschrift



WWA Regensburg - Postfach 20 04 28 - 93063 Regensburg

Per E-Mail an den  
Markt Postbauer-Heng  
markt@postbauer-heng.de

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum
24.11.2023	3-4622-NM/POS-105/2024	+49 (941) 78009-108 Sabine Kreitmeir	03.01.2024

**Vollzug des Baugesetzes;  
Bebauungsplanaufstellung für das Gewerbegebiet mit Einschränkung "Ge-  
werbehof Brunnenricht"  
hier: Frühzeitige Unterrichtung und Benachrichtigung der Behörden und sons-  
tiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 24.11.2023 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Vorhaben um Äußerung nach § 4 Abs. 1 BauGB gebeten. Zu dem genannten Vorhaben nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung.

## 1. Allgemein

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet bzw. Einzugsgebiet einer öffentlichen Wasserversorgung oder einem Überschwemmungsgebiet und ist nicht im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.



## **2. Altlasten**

Für den zweiten Absatz unter Punkt 8. Umweltschutz in der Begründung zum Bebauungsplan schlagen wir folgende Formulierung vor:

*Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.*

## **3. Grundwasser**

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern (vgl. Textliche Festsetzungen, Punkt 8). Wir empfehlen, folgenden Absatz als Hinweis aufzunehmen:

*Ist bei Vorhaben geplant, das Grundwasser aufzuschließen, muss dies wasserrechtlich behandelt werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG wird hingewiesen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.*

## **4. Niederschlagswasser**

Die Unterlagen beinhalten unterschiedliche, teils widersprüchliche Angaben zur geplanten Niederschlagswasserbeseitigung.

In der Planzeichnung ist ein Regenrückhaltebecken dargestellt, in den textlichen Festsetzungen ist unter dem Punkt „Abwasserbeseitigung“ die Rede von privaten Retentionszisternen mit Anschluss an einen Mischwasserkanal. Es finden sich keine Aussagen zur Entwässerung der öffentlichen Flächen.

In der Begründung zum Bebauungsplan sind verschiedene alternative Entwässerungsszenarien für das Planungsgebiet genannt, ohne einen Hinweis, welche Art der Entwässerung gewählt wird. Unter anderem ist die Rede von einem Trennsystem, außerdem von einer Ableitung über ein Graben- und Muldensystem.

### **4.1 Entwässerungskonzept**

Vom Vorhabenträger ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen. In diesem ist zuerst zu prüfen, inwieweit eine Versiegelung von Oberflächen und eine Sammlung von Niederschlagswasser vermieden bzw. reduziert werden kann (z.B. wasserdurchlässige Beläge soweit mit Grundwasserschutz vereinbar, begrünte Flachdächer, Entwässerung über die Schulter mit

flächenhafter Versickerung über belebten Oberboden). Auch eine Regenwassernutzung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht anzustreben. Das verbleibende zu sammelnde Niederschlagswasser ist gemäß § 55 WHG primär ortsnah zu versickern oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Versickerung über belebten Oberboden (Versickerungsmulde) vorzuziehen, falls die grundsätzlichen Voraussetzungen für eine Versickerung gegeben sind. Es empfiehlt sich daher im Entwässerungskonzept durch ein Bodengutachten die grundsätzlichen Voraussetzungen für eine Versickerung zu klären (z. B. ausreichender Grundwasserabstand und geeignete Versickerungsfähigkeit nach DWA A 138).

Wir empfehlen dringend die o.g. Voraussetzungen bereits im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen und für die Erstellung des Entwässerungskonzepts ein Fachbüro zur Rate zu ziehen. Erforderliche Flächen für die Rückhaltung, Versickerung oder oberflächigen Ableitung von Niederschlagswasser müssen freigehalten werden und können nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt werden.

Die Erkenntnisse aus dem Entwässerungskonzept sind konsistent in Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung zum Bebauungsplan darzustellen. Sollte tatsächlich, wie in der Begründung beschrieben, die Ableitung des Niederschlagswassers über ein Graben- und Muldensystem zum geplanten Regenrückhaltebecken vorgesehen sein, sind die hierfür benötigten Flächen in der Planzeichnung auszuweisen und durch Festsetzungen von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten.

Sowohl für eine Versickerung als auch für die Einleitung von gesammelten Niederschlagswasser in ein Gewässer ist anhand einer Entwässerungsplanung abzuklären, ob eine Behandlung im Rahmen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung bzw. dem Gemeinbrauch möglich ist oder ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich wird, welches am Landratsamt Neumarkt – Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen ist. Wir empfehlen eine frühzeitige fachliche Abstimmung, für die wir gerne zur Verfügung stehen.

## **5. Löschwasser**

In der Begründung zum Bebauungsplan, Punkt 7.1, Unterpunkt „Löschwasser“, ist beschrieben, dass Löschwasser über das Regenrückhaltebecken bereitgestellt werden soll. Hierzu haben wir fachliche Bedenken.

Der Sinn eines Regenrückhaltebeckens liegt darin, auf befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser zu puffern und gedrosselt abzuleiten. Das heißt, der zur Regenrückhaltung genutzte Teil des Beckens steht nicht zuverlässig als Löschwasser zur Verfügung, da dieser Teil per Definition nach dem Regenereignis leerläuft.

Löschwasser kann nur verlässlich aus einem Becken mit Dauerstau entnommen werden. Die erforderliche Löschwassermenge muss komplett im Dauerstaubereich vorhanden sein. Dieses Volumen steht dann nicht für die reguläre Rückhaltung zur Verfügung. Im Rahmen der Löschwasserbereitstellung ist auch zu berücksichtigen, dass sich in längeren Hitzephasen die Wassermenge in offenen Becken durch Verdunstung verringert. Zudem scheint das Becken in Erdbauweise vorgesehen (was wir grundsätzlich begrüßen), sodass auch Verluste durch langsame Versickerung zu berücksichtigen sind.

Ist eine Kombinationslösung aus Regenrückhaltung und Löschwasserbereitstellung geplant, muss dies unbedingt im Rahmen des Entwässerungskonzepts (s.o.) mitberücksichtigt werden.

## **6. Redaktionelle Hinweise**

- In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 8.2 zur Schmutzwasserbeseitigung auf den Punkt 11.1 verwiesen, das Thema Abwasser wird aber unter Punkt 9.1 behandelt.
- Der Absatz „Abwasserbeseitigung“ ist in den textlichen Festsetzungen zweimal, allerdings mit unterschiedlicher Nummerierung und unterschiedlichem Inhalt, vorhanden

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt und fehlende Informationen eingearbeitet werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Sabine Kreitmeir

*Abteilungsleiterin Landkreis Neumarkt i.d.OPf.*



Landratsamt  
Neumarkt i.d.OPf.  
Untere Naturschutzbehörde



Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. - Postfach 14 05 - 92304 Neumarkt i.d.OPf.

Postbauer-Heng  
Centrum 3  
92353 Postbauer-Heng

Per Email an [alexander.geitner@postbauer-heng.de](mailto:alexander.geitner@postbauer-heng.de)

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 24. Nov 2023  
**Unser Zeichen:** 41-173/14.1-20230692  
Sachbearbeiter: Helga Huber  
Zimmer-Nr.: A 344  
Telefon: 09181/470-1188  
Telefax: 09181/470-6688  
E-Mail: [Huber.helga@landkreis-neumarkt.de](mailto:Huber.helga@landkreis-neumarkt.de)  
Datum: 01. Dez. 2023

***Vollzug der Naturschutzgesetze;  
Markt Postbauer-Heng, Centrum 3, 92353 Postbauer-Heng,  
Bebauungsplan GE Brunnenricht  
Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB***

Sehr geehrte Damen und Herren,

Grundsätzliche naturschutzfachliche Einwände gegen die Überplanung des vorliegenden Gebietes bestehen nicht.

Der Bebauungsplan kann jedoch nicht geprüft werden, weil die Abarbeitung der Eingriffsregelung fehlt. Bei der Eingriffsregelung sind genehmigte Bauanträge zu berücksichtigen und dort für die Versiegelung rechtmäßig freigegeben Fläche brauchen nicht mehr ausgeglichen zu werden. Eine Bauleitplanung, die bereits vorhandenes Baurecht nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung überplant, führt zu keiner Ausgleichspflicht. Dies betrifft auch Konstellationen, in denen Baurecht nicht oder nicht vollständig ausgenutzt wurden.

Auch an den Artenschutz ist hier zu denken, da aufgrund der Strukturen insbesondere die Zauneidechse vorkommen könnte. Zum Artenschutz sind deshalb Erhebungen in Form einer saP notwendig.

---

Hausanschrift: 92318 Neumarkt i.d.OPf., Nürnberger Straße 1 Telefon: 09181/470-0 Telefax: 09181/470320 E-Mail: <a href="mailto:landratsamt@landkreis-neumarkt.de">landratsamt@landkreis-neumarkt.de</a> Internet: <a href="http://www.landkreis-neumarkt.de">www.landkreis-neumarkt.de</a>	Besuchszeiten: Mo., Di. 08:00 - 16:00 Uhr Mi., Fr. 08:00 - 12:00 Uhr Do. 08:00 - 18:00 Uhr	Banken: Sparkasse Neumarkt Raiffeisenbank Neumarkt Postbank Nürnberg	IBAN DE80 7605 2080 0000 2610 08 DE58 7606 9553 0000 1140 06 DE32 7601 0085 0004 8278 53	BIC BYLADEM1NMA GENODEF1NM1 PBNKDEFF	Stadtbushaltestellen: Linien 561/562 
--	---	---	---	---	--

**Bitte vereinbaren Sie Termine auch während der Öffnungszeiten!**

In Bezug auf die Ausführungen unter Nr. 5 in der Begründung zur Eingriffsregelung wird auf § 18 BNatSchG verwiesen. Abs. 1: Sind aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Abs. 2: Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen sind die §§ 14 – 16 (= naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) nicht anzuwenden. Stattdessen ist auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ hinzuweisen, der den Gemeinden zur rechtssicheren Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zur Verfügung gestellt wurde.

Mit freundlichen Grüßen



Helga Huber, Fachkraft für Naturschutz



Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz  
Postfach 12 02 29 · 93024 Regensburg

Markt Postbauer-Heng  
Centrum 3  
92353 Postbauer-Heng

per E-Mail an markt@postbauer-heng.de

**Stellungnahme zur Aufstellung Bebauungsplan  
„Gewerbehof Brunnenricht“**

**hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Wir können dem Planungsanlass grundsätzlich folgen und begrüßen die Schaffung neuer bzw. weiterer geeigneter gewerblich nutzbarer Flächen im Bedarfsfall.

Die Ausweisung neuer bzw. weiterer geeigneter gewerblich nutzbarer Flächen begrüßen wir gerade auch dann, wenn, wie auch von den Planunterlagen mit angedeutet, Gewerbe- und Handwerksbetrieben, auch aus dem KMU-Bereich, die Möglichkeit zur Ansiedelung mit gegeben wird.

Um ansiedlungswilligen Betrieben, auch mit kleinen und mittleren Betriebsgrößen, wie z. B. im Handwerk, die Möglichkeit zur Standortverlagerung oder -neugründung zu geben, sollten auch kleinflächige, handwerklich geprägte Betriebe angemessene Berücksichtigung sowohl im Planungsprozess als auch im Vergabeprozess von gewerblich nutzbaren Flächen finden. Dazu regen wir neben anderen geeigneten Maßnahmen generell an, Flächenparzellierungen sowie zu treffende Festsetzungen zur Bebaubarkeit auf deren Eignung für die oben angeführten Betriebsgrößen und Nutzungen zu prüfen und entsprechend zu verankern.

20. Dezember 2023

Ihr Zeichen: Alexander Geitner  
Unser Zeichen: GB II/1 stc-hn

Ansprechpartner:  
Christian Stachel  
Telefon 0941 7965-149  
Telefax 0941 7965-281149  
christian.stachel@hwkno.de  
www.hwkno.de

Handwerkskammer  
Niederbayern-Oberpfalz

Nikolastraße 10  
94032 Passau

Ditthornstraße 10  
93055 Regensburg

Präsident:  
Dr. Georg Haber

Hauptgeschäftsführer:  
Jürgen Kilger

Sparkasse Passau  
BLZ 740 500 00  
Konto 240 002 600  
IBAN: DE11 7405 0000 0240 0026 00  
SWIFT-BIC: BYLADEM1PAS

Volksbank Regensburg  
BLZ 750 900 00  
Konto 60 178  
IBAN: DE67 7509 0000 0000 0601 78  
SWIFT-BIC: GENODEF1R01

Darüber hinaus regen wir an, einen Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten durch Festsetzung im Bebauungsplan mit zu prüfen bzw. zu steuern. Damit kann generell möglichen negativen

Auswirkungen auf die Entwicklung des Einzelhandels und der Nahversorgung in Zentrumsanlagen und Ortsmitten gegebenenfalls vorbeugend entgegengewirkt werden. Ausnahmen könnten und sollten dennoch Verkaufsflächen bilden, die in einem unmittelbaren, räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit warenproduzierenden/-verarbeitenden Gewerbe-/Handwerksbetrieben stehen und die in Bezug auf den Gesamtbetrieb von nur untergeordneter Bedeutung sind.

Eine Zustimmung zum o. g. Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Christian Stachel  
Abteilungsleiter



DB AG - DB Immobilien  
Barthstraße 12 | 80339 München  
Markt Postbauer-Heng  
z.H. Alexander Geitner  
Centrum 3  
92353 Postbauer-Heng

DB AG - DB Immobilien  
Baurecht II  
CR.R 042  
Barthstraße 12  
80339 München  
[www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement](http://www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement)

Maximilian Schwindling  
[maximilian.schwindling@deutschebahn.com](mailto:maximilian.schwindling@deutschebahn.com)  
Telefon: +49 89 1308 83414

Allgemeine Mail-Adresse:  
[Ktb.muenchen@deutschebahn.com](mailto:Ktb.muenchen@deutschebahn.com)

Aktenzeichen: TOEB-BY-23-170482

08.12.2023

Ihr Zeichen/ Schreiben vom /Bearbeiter: Mail vom 24.11.2023, Alexander Geitner

**Aufstellung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Gewerbehof Brunnenricht“  
hier: Frühzeitige Unterrichtung und Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB**

**110-kV-Bahnstromleitung Nr. 405, Abzw. Neumarkt - Abzw. Nürnberg, Mast Nr. 3032 bis 3034**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zur o. g. Bauleitplanung.

Die geplante Neuaufstellung des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Schutzstreifens der planfestgestellten 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 405 Abzw. Neumarkt - Nürnberg im Bereich der Maste Nr. 3032 bis 3034.

Der Bestand und Betrieb der Leitung muss zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein.

Die Leitungstrasse sowie die Maststandorte sind aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich.

Der Schutzstreifen (Baubeschränkungszone) der Leitung beträgt in diesem Bereich 19 m beiderseits der Leitungssachse. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

Innerhalb des Schutzstreifens unterliegen die Grundstücke Nutzungsbeschränkungen, welche sich sowohl aus der öffentlich-rechtlichen, als auch aus der privatrechtlichen Sicherung der Hochspannungsleitung begründen.

Die Prüfung der Antragsunterlagen hat ergeben, dass die Belange der DB Energie im Bebauungsplan nicht ausreichend berücksichtigt werden.

**Dem Vorhaben können wir somit in der uns vorgelegten Fassung nicht zustimmen. Der Antrag wird von unserer Seite abgelehnt.**

Zur Erlangung einer Genehmigungsfähigkeit sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Hinweise und Auflagen zu berücksichtigen und einzupflegen:

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg  
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzner  
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,  
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Unser Anliegen:





- Die Leitungstrasse im Bereich des betroffenen Planungsgebiets ist in ihrem Verlauf mit Maststandorten und Schutzstreifen (19 m beiderseits der Leitungssachse) darzustellen. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.
- Bezüglich Anpflanzungen und gewolltem Aufwuchs im Schutzstreifen weisen wir darauf hin, dass der Veranlasser/Grundstückseigentümer für die Einhaltung des notwendigen Mindestabstandes zwischen dem Aufwuchs und Teilen der 110-kV-Bahnstromleitung gemäß den einschlägigen VDE-Bestimmungen auf eigene Kosten zu sorgen hat. Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs und Vorrichtungen wie Stangen und dergleichen dürfen in der Regel keine größere Höhe als 3,5 m - ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - erreichen. Aufwuchs mit einer natürlichen Endwuchshöhe größer als 3,5 m darf innerhalb des Schutzstreifens nicht gepflanzt werden.
- Der Bereich in einem Radius von 10 m um die Maststandorte ist von jeglichem Bewuchs freizuhalten. Anpflanzungen in diesem Bereich sind nicht zulässig.
- Der Abstand zwischen dem Mittelpunkt des Mastes Nr. 3033 und dem in direkter Nähe eingezeichneten Regenrückhaltebecken (RRB) muss mindestens 10 m betragen. Das sich daran anschließende Gelände darf nicht steiler als mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.
- Innerhalb des Schutzstreifens ist die Höhe der geplanten Geländeoberkante bezogen auf NN (Normal Null) in den Planungsunterlagen auszuweisen.

Des Weiteren sind die nachfolgenden allgemeinen Hinweise und Auflagen grundsätzlich zu beachten und einzuhalten:

1. Bauten, An- und Aufbauten oder Anlagen jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur nach Prüfung (DIN VDE 0210 / EN 50341 und DIN VDE 0105) und mit Zustimmung der DB Energie GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.
2. Bei Planungen für den Bau von Gebäuden, Anlagen, Straßen, Wegen, Entwässerungen und sonstiger Bebauung im Bereich des Schutzstreifens muss die DB Energie GmbH als Träger öffentlicher Belange unter Beigabe genauer Lage- und Höhenpläne (Profilpläne) beteiligt werden. Die Höhenangaben sind dabei zwingend auf Normal Null (NN) zu beziehen. Im Schutzstreifenbereich der Leitung ist wegen der einzuhaltenden Sicherheitsabstände mit eingeschränkten Bauhöhen zu rechnen.
3. Kosten, die der DB Energie GmbH oder einer beauftragten Instandhaltungsstelle für eventuell notwendige Abschalt- und Sicherheitsmaßnahmen entstehen, werden dem Veranlasser der Baumaßnahme in Rechnung gestellt.
4. Beim Einsatz von Baugeräten (wie z.B. Turmdrehkran, Autokran, Betonpumpe usw.) innerhalb des Schutzstreifens müssen die maximal zulässigen Arbeitshöhen mit der DB Energie GmbH abgestimmt werden. Der Aufstellort, die Auslegerhöhe und der Schwenkbereich der Baugeräte ist hierbei zu berücksichtigen.
5. Die Schwenk- und Bewegungsmöglichkeit aller Baugeräte (inkl. jeglicher Lasten, Trag- und Lastaufnahmemittel etc.) ist so einzuschränken, dass eine größere Annäherung als 5 m zu den Leiterseilen der 110-kV-Bahnstromleitung auszuschließen ist. Dabei ist zu beachten, dass alle möglichen Bewegungen der Leiterseile hinsichtlich ihrer Ausschwing- und Durchhangverhalten in Betracht gezogen werden müssen. Die Sicherheitsvorschriften gemäß aktueller DIN VDE 0105 sind stets zu beachten.
6. Wir weisen darauf hin, dass eine Abschaltung der Leitung aufgrund der ständig sicherzustellenden Bahnstromversorgung nicht möglich ist. Dies bitten wir bei den Planungen zur Errichtung und Instandhaltung von Gebäuden und Anlagen zu berücksichtigen.



7. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten muss jederzeit gewährleistet sein. Für den Fall eines möglichen Störungseinsatzes an der Hochspannungsleitung sind etwaige Einzäunungen so auszuführen, dass diese für die Durchfahrt eines Einsatzfahrzeuges zerstörungsfrei geöffnet und geschlossen werden können.
8. Feuergefährliche, sprenggefährliche und zum Zerknall neigende Stoffe dürfen im Leitungsbereich weder in Gebäudeteilen noch im Freien gelagert werden.
9. Ein ggf. zusätzlich erforderlicher Schutzabstand für Brand-Lösch-Maßnahmen ist von der zuständigen Brandschutzbehörde festzulegen.
10. Die bestehenden Dienstbarkeiten müssen auf ggf. neu gebildete Grundstücke übertragen werden.
11. Die Bedachung von Gebäuden und Anlagen ist nach DIN 4102 Teil 7 herzustellen (brandschutztechnische Anforderungen).
12. Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass in unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfangs ist möglich. Die Bestimmungen der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden von unseren Leitungen eingehalten. Wir bitten auch eventuelle spätere Mieter des Objektes auf die Beeinflussungsgefahr frühzeitig und in geeigneter Weise hinzuweisen. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen.
13. Wir weisen darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Außerdem muss unter den Leiterseilen unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Dieses bitten wir vor allem im Bereich von Gebäuden, Anlagen, Zufahrtsstraßen und Stellplätzen von Kraftfahrzeugen zu beachten. Für witterungs- und naturbedingte Schäden übernehmen wir keine Haftung.

Die o. g. Nutzungsbeschränkungen und Festlegungen sind in die Festsetzung zum Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9/11, 80335 München, hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit das Abwägungsergebnis zu übersenden.

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Herr Schwindling, zu wenden.

Mit freundlichen Grüßen  
Deutsche Bahn AG

i.V.

i.A.

Anlagen:  
Lageplan der 110-kV-Hochspannungsleitung



Regierung der Oberpfalz – 93039 Regensburg

Per E-Mail

Markt Postbauer-Heng  
Postfach 1063  
92349 Postbauer-Heng

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht

Unser Zeichen  
ROP-SG24-8314.11-142-17-3

E-Mail  
Eva-Maria.Saleh@reg-opf.bayern.de

Bearbeiter(in)  
Frau Saleh

Telefon / Telefax  
(0941) 5680-1894/- 91894

Regensburg  
09.01.2024

Zimmer-Nr.  
D 221

**Markt Postbauer-Heng, Landkreis Neumarkt i.d.OPf.  
Aufstellung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Gewerbehof Brunnenricht“ sowie 27.te Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**  
hier: landesplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Markt Postbauer-Heng plant die Errichtung eines Gewerbehofes (Gewerbegebiet mit Einschränkung) auf den Grundstücken Fl.-Nr. 417, Fl.-Nr. 418, Fl.-Nr. 419 der Gemarkung Heng und hat hierfür die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbehof Brunnenricht“ sowie parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde in diesem Bereich beschlossen. Der Geltungsbereich der Planung umfasst rd. 2,3 ha und liegt derzeit im Außenbereich.

Der geplante Gewerbehof ist ein Gemeinschaftsprojekt der Marktgemeinde Postbauer-Heng und den weiteren Grundstückseigentümern mit dem Ziel, „die Wirtschaft der Region durch die Neuan siedlung von Unternehmen<sup>1</sup> voranzubringen und aktiv auf die Entwicklung des Arbeitsmarktes in der Region hinzuwirken“ (siehe Auszug aus dem Sitzungsbuch vom 21.11.2023, S. 1).

Hauptfläche des geplanten Gewerbehofes bildet ein seit vielen Jahren als Parkplatz für die angrenzende Gastronomie genutzter Parkplatz. Zudem sollen zwei weitere Brachflächen ohne Nutzung im Zuge der Planung aktiviert werden.

Die Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde nimmt unter Bezugnahme auf die folgend aufgeführten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern zu der o.g. Planung wie folgt Stellung:

### **Bewertungsmaßstab**

<sup>1</sup> kleine bis mittlere Betriebe

Die kommunalen Bauleitpläne sind nach den Vorgaben des Baugesetzbuches den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Das Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie die Regionalpläne legen diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest. Grundsätze der Raumordnung sind als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Bewertungsmaßstab stellen insbesondere die nachfolgend genannten Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Kapitels 1 „Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns“, des Kapitels 3 „Siedlungsstruktur“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie des Kapitels I „Natur und Landschaft“ und des Kapitels II „Siedlungswesen“ des Regionalplans der Region Regensburg (R 11) dar:

### **LEP 2023 Bayern:**

#### **1.2 Demographischer Wandel**

##### **1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen**

*(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

##### **1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen**

*(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

#### **3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

##### **3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot**

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

*(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

*(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.*

*(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.*

#### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...]*

#### **Regionalplan Region Regensburg:**

##### **B I 2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete**

*(G) Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. Die Abgrenzung der Gebiete bestimmt sich nach Karte 3 „Landschaft und Erholung“ sowie nach der ersten Teilkarte zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ und Karte 3 „Landschaft und Erholung“, die Bestandteile des Regionalplanes sind [...]*

##### **B II 1.3**

*(G) In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Siedlungstätigkeit vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen.*

### **Ergebnis**

Die vorliegende Planung steht aktuell – angesichts einer fehlenden Bedarfsbegründung für die Neuausweisung von Gewerbeflächen einschließlich einer vertieften Auseinandersetzung mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen – nicht in Übereinstimmung mit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung.

### **Begründung**

Das Planungsgebiet grenzt an eine im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche an und kann somit als angebunden angesehen werden.

Im Hinblick auf die LEP-Festlegungen unter 3.1 (G), 3.2 (Z) und 1.2.1 (Z) bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob hierfür ein hinreichender Bedarf besteht, welcher in Abwägung mit anderen Belangen die Flächenneuanspruchnahme rechtfertigt (siehe hierzu auch die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, u.a. abrufbar unter [www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/](http://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/), Stand 15. September 2021).

Eine nachvollziehbare Bedarfsbegründung für die Neuausweisung einer Gewerbefläche im Umfang von 2,3 ha liegt aktuell nicht vor und ist im Zuge des laufenden Bauleitplanverfahrens zwingend zu ergänzen. Als Hilfestellung dient die o.g. Auslegungshilfe. In einem nächsten Schritt sind dem ermittelten Bedarf gemäß LEP-Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale gegenüberzustellen.

Im Rahmen der noch zu erfolgenden vertieften Auseinandersetzung mit vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen sind insbesondere auch die laut Luftbild erkennbaren umfangreichen, unbebauter Potenzialflächen nördlich des Gewerbegebietes „Am Grünberg“ (siehe Grundstücke Fl.-Nr. 1583, Fl.-Nr. 1585, Fl.-Nr. 1586, Fl.-Nr. 1587, Fl.-Nr. 1588, Fl.-Nr. 1589, Fl.-Nr. 1591, Fl.-Nr. 1592) zu betrachten.

Eine Prüfung, ob die Planung in Einklang mit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung steht, kann erst nach Vorlage einer konkreten und nachvollziehbaren Bedarfsbegründung erfolgen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Im Übrigen wird von hiesiger Seite auf die Lage des geplanten Gewerbehofes innerhalb des im Regionalplan Regensburg ausgewiesenen landschaftliches Vorbehaltsgebietes Nr. 3 „Zeugenberge im Altvorland“ und den diesbezüglichen oben genannten regionalplanerischen Grundsatz hingewiesen. Der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes ist besondere Bedeutung beizumessen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Eva-Maria Saleh



Staatliches Bauamt Regensburg  
Postfach 10 10 41 • 93010 Regensburg

Eingegangen  
11. Jan. 2024  
Markt Postbauer-Heng

Markt Postbauer-Heng  
Centrum 3  
92353 Postbauer-Heng

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
Herr Geitner; 24.11.2023

Unser Zeichen  
S22/4322.1 und 4322.2/NM/  
Postbauer-Heng/L2402

Bearbeiter, Zimmer – Nr.  
Frau Hetzenecker, 001  
Mail to  
carola.hetzenecker@stbar.bayern.de

Regensburg, 08.01.2024  
☎ 0941 69856 - 5210

**Vollzug der Baugesetze;  
Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB;  
St 2402; Markt Postbauer-Heng**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Staatl. Bauamt Regensburg nimmt zu der oben genannten Bauleitplanung als  
Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1.	<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet „Gewerbehof Brunnenricht“	
	<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 11.01.2024 (§ 4 BauGB)	
	<input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen)	
2.	<b>Träger öffentlicher Belange</b>	
	Straßenbauverwaltung: Staatl. Bauamt Regensburg Bajuwarenstraße 2d 93053 Regensburg	

## **2.1 Grundsätzliche Stellungnahme**

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Regensburg keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

## **2.2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,**

die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Das Staatliche Bauamt Regensburg beabsichtigt im Bereich Postbauer-Heng folgende Maßnahmen durchzuführen:

Das Staatliche Bauamt Regensburg beabsichtigt die Bundesstraße 8 zu verlegen. Die Verlegung ist im Bundesverkehrswegeplan unter vordringlicher Bedarf enthalten.

Die Ortsdurchfahrt der B8 soll im Vorgriff erneuert werden. In diesem Zuge wird auch die Einmündung der NM 6 in die B8 baulich angepasst.

Zudem plant die Straßenbauverwaltung derzeit den Kreuzungsumbau der Kreuzung St 2402/Centrum/NM 7 (in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet). Eine entsprechende Kreuzungsvereinbarung wurde mit dem Markt und dem Landkreis bereits abgeschlossen.

## **2.3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,**

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

### **Bauverbot**

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind

sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg vorzunehmen.

### Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der Staatsstraße von Abschnitt 220, Station 0,355 – 0,600 ein.

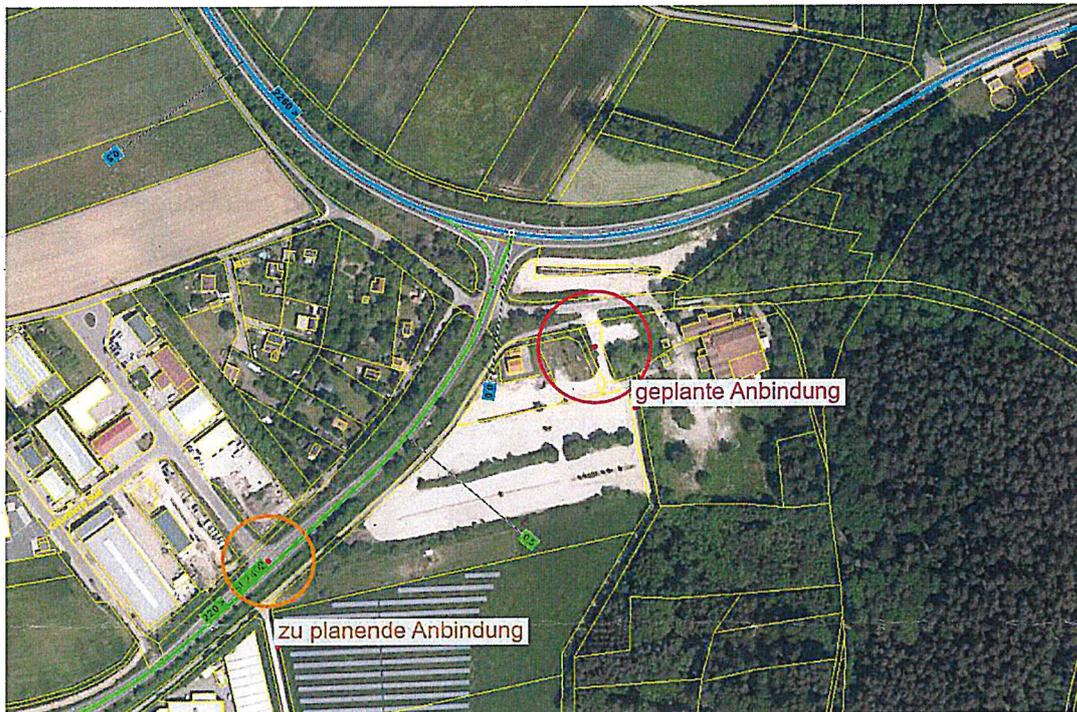
Derzeit ist die Erschließung in der vorliegenden Planungsfassung des Baugebiets vom 13.11.2023 über die „Erschließungsstraße“ an die Straße „Am Grünberg“ nördlich des geplanten Gewerbehofs an die St 2402 kurz vor der Einmündung der Staatsstraße 2402 in die Bundesstraße 8 vorgesehen.



Auf Grund der derzeit vorgelegten Unterlagen kann dieser Anbindung nicht zugestimmt werden.

Vielmehr ist eine Umplanung erforderlich, welche die Anbindung im südlichen Planungsbereich an die St 2402 beinhaltet.

Dabei soll gegenüber der Einmündung zum Gewerbegebiet „Am Grünberg“ eine neue Einmündung in die St 2402 angelegt werden, sodass eine reguläre Kreuzung mit Linksabbiegespur entsteht.



In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: "Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten (ausgenommen Anbindung der Erschließungsstraße) von den Grundstücken zur Staatsstraße sind nicht zulässig."

### **Neuanbindung**

Über den Anschluss der Erschließungsstraße hat die Kommune **vor** Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt Regensburg zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich. Der Baubeginn kann erst bei Vorliegen einer rechtsgültigen Vereinbarung erfolgen.

Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).

Die Kommune hat der Straßenbauverwaltung die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten zu ersetzen (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG i.V.m. Art. 33 Abs. 3 BayStrWG). Die Mehrkosten sind auf Grundlage der Ablösebeträge-Berechnungsverordnung (ABBV) abzulösen.

Die Kommune übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen).

Wegen des zu erwartenden hohen Linksabbiegeraufkommens zu der Erschließungsstraße wird wie oben bereits beschrieben die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich. Die Kosten sind von der Kommune zu tragen.

Die Neuanbindung der Erschließungsstraße bei Abschnitt 220, Station 0,370 der im Betreff genannten Straße muss noch vor Baubeginn des Gewerbehofs planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 20 m - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der o. g. Straße - mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der im Betreff genannten Straße zufließen kann (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Kommune die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße darf auf eine Länge von mind. 25 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG unter Berücksichtigung der RAL).

Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach den "Richtlinien für Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen

...

(RBSV), Ausgabe 2020" ist einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

### **Sichtflächen**

Die in den Plan einzutragenden Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe 3 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße in Abhängigkeit von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit darzustellen (Art. 26 BayStrWG i.V.m. Art. 29 Abs. 2 BayStrWG bzw. i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL 2012).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

"Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."

### **Sonstiges**

Im Allgemeinen ist die Entwässerung des Planungsgebiets unabhängig von der Straßenentwässerung zu planen und anzulegen.

## **2.4 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen**

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Wir bitten um Übersendung eines Marktgemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Regensburg zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive loop that starts with a small circle and ends with a long, sweeping tail that curves upwards and to the right.

Hetzenecker  
Sachgebietsleiterin Landkreis Neumarkt