

Änderungen/Einwände von TöB zu WA Huberweid / BBPL "Bebauungsplan"

Bereich	Nr.	TöB	Träger öffentlicher Belange (TöB) - Einwand	Abwägung
BBPL	01.01	Regierung von Niederbayern	Gemeinde setzt sich nicht mit Innenentwicklungspotenzialen auseinander, sind jedoch vorrangig zu entwickeln. Planung entspricht nicht den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohn und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung gerecht wird. Fehlende Verfügbarkeit von Flächenpotenzialen kann nur berücksichtigt werden, wenn Gemeinde Strategie darlegt, wie Potenzialen aktiviert werden können. Mittel- bis langfristig nicht verfügbare Flächenpotenziale, insbesondere auf Ebene des FNPL zurückzunehmen, um Handelsspielraum für Neuausweisung zu erlangen.	Es wird die Bedarfsanalyse / Innenentwicklungspotentialanalyse ausgearbeitet und hinzugefügt.
	01.02		Bis dato kein Bedarf für Größendimensionierung der geplanten Ausweisung abgeleitet werden. Planung ohne Begründung nochmal um fünf Parzellen erweitert. Konflikt mit LEP-Grundsatz 3.1 bleibt bestehen.	
	01.03		landesplanerische Innenentwicklungsziele in vorgelegten Unterlagen angeführt, dass diese nachweislich nicht zur Verfügung stehen, womit LEP-Ziel 3.2 der vorgelegten Planung nicht entgegengehalten wird. Nachweis in Unterlagen nicht erfolgt. Auseinandersetzung sehr oberflächlich, entspricht nicht den Anforderungen der angeführten Auslegungshilfe.	
	01.04		Einzelne Ansätze zur vorhandenen, aber nicht verfügbaren Innenentwicklungspotenziale. Unbeantwortet bleibt, weshalb nicht verfügbare Flächenpotenziale nicht zurückgenommen werden.	
	01.05		Widerspruch zum landesplanerischen Innenentwicklungsziel besteht nicht. Bedarf für geplante Entwicklung im Sinne nachhaltiger Siedlungsentwicklung wird nicht nachgewiesen.	

Änderungen/Einwände von TöB zu WA Huberweid / BBPL "Bebauungsplan"

Bereich	Nr.	TOB	Träger öffentlicher Belange (TöB) - Einwand	Abwägung
BBPL	01.07	Landratsamt Regen Kreisbaumeister	Ausweisung von Bauflächen gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur für städtebauliche Entwicklung erforderlich. Nur nachvollziehbar, wenn in Begründung differenzierte Betrachtung der bestehenden Innenentwicklungspotentiale erfolgt.	Es wird die Bedarfsanalyse / Innenentwicklungspotentialanalyse ausgearbeitet und hinzugefügt.
	01.08		Aussage in Begründung, dass unbebaute Baugrundstücke "nachweislich" nicht zur Verfügung stehen, diesbezüglich unzureichend. Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten nachvollziehbar aufzeigen und bewerten. (fehlende Verfügbarkeit von Flächen allein keine Rechtfertigung für Ausweisung neuer Bauflächen) Herausnahme bereits ausgewiesenen Bauflächen aus dem F-Plan prüfen. Ggf. Neuausweisung weniger Baugrundstücke zur kurzfristigen Überbrückung eines Engpasses bei Grundstücksversorgung. Strategien für Mobilisierung nicht verfügbarer Grundstücke sind aufzuzeigen. Konkret nachvollziehbare Aussagen zum aktuellen Bedarf erforderlich. Verweis auf Bevölkerungszuwachs nicht ausreichend. Baulandbedarf anhand nachvollziehbarer Prognose der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung und des daraus abzuleitenden Grundstücksbedarfs im Vergleich zu den ermittelten Bauflächen ermitteln.	
	01.09		zulässige Wandhöhen allgemein gültig festsetzen. Empfehlung, Wandhöhe als max. zulässige Wandhöhe an Traufseite Gebäude ab geplantem Gelände festsetzen. An keiner Stelle Wandhöhe von 7,5 m überschreiten. (Rücksicht auf Ortsbild)	Es wird eine maximale Wandhöhe von 7,5 m festgelegt.
	01.10		Geländeveränderung bis zu 1,5m zulässig jedoch nur entlang der Grundstücksgrenze festgesetzt. Für Geländeveränderungen ist zulässige Geländeneigung festzusetzen. (Empfehlung 1:2 h:t)	Es wird eine zulässige Geländeneigung von 1:2 festgelegt.
	01.11		Garagen dürfen innerhalb Baufenster in großem Abstand zur Straße errichtet werden. Garagenzufahrten auf max. 5,5m Länge beschränken.	Es wird eine Garagenzufahrt von max. 5,5 m festgelegt.

Änderungen/Einwände von TöB zu WA Huberweid / BBPL "Bebauungsplan"

Bereich	Nr.	TOB	Träger öffentlicher Belange (TöB) - Einwand	Abwägung
BBPL	01.12	Landratsamt Regen Kreisbaumeister	Bebauung der Flächen BA II erst zulässig, wenn es sich im Eigentum der Gemeinde befindet im Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht enthalten und daher unzulässig. Zudem verfolgt Festsetzung keine städtebaulichen Ziele und ist gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht möglich.	Wird zur Kenntnis genommen. Es wird an der gewählten Vorgehensweise mit zwei Bauabschnitten festgehalten.
	01.13		Festsetzung baulicher Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalt im abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht enthalten und damit unzulässig. Erläuterung des Plansymbols "Baumfallgrenze" daher als Gefährdungshinweis zu formulieren.	Die Baumfallgrenze wird als Gefährdungshinweis aufgenommen.
	01.14	Landratsamt Regen Umweltamt Immissionsschutz	Umweltbericht entsprechend Anlage 1 zum BauGB zu überarbeiten. Dort geforderte Systematik ist hilfreich bei der Abfassung von Ergebnis und letztendlich Begründung.	Der Umweltbericht wird überarbeitet.
	01.15	Landratsamt Regen Umweltamt Naturschutz	Folgende Ergänzungen unter Punkt 1.5 Absatz 4 der textlichen Festsetzungen: - Verwendung in benötigtem Zeitraum: Nachtabschaltung, Bewegungssensor, Schaltuhren - sicherheitstechnisch notwendigen Bereichen nicht auf Hauswand, Mauer - erforderliche Intensität (niedrige Lumenzahl & Streuverluste vermeiden) - keine Anstrahlung von Lebensräumen (Bäume & Sträucher) - abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse (unter 60°) - Lampen mit geringem UV-Anteil: LED warm white unter 3.000 Kelvin - niedriger Lichtpunkthöhe zur Verminderung der Fernwirkung - mit Richtcharakteristikm sog. Full-Cut-Off Lampe	Die gewünschten Ergänzungen werden in den Festsetzungen übernommen.
	01.24	Landratsamt Regen Gesundheitsamt	Formulierung unter Punkt 3.5.1 ändern, um Unklarheiten auszuschließen. (am 15.09.22 mit Fr. Oswald besprochen)	Die Formulierung wird geändert.
	01.25	Wasserwirtschafts- amt Deggendorf	In Abwägungszusammenstellung festgelegt, dass Aussage hinsichtlich Niederschlagswasserbehandlung vereinheitlicht wird. Nicht erkennbar.	Der Absatz für die zusätzliche Niederschlagswasserbehandlung über ein Regenrückhaltebecken wird gestrichen.
	01.26		Formulierungen unter Punkt 9 der Festsetzung nicht geändert.	
	01.29	Staatliches Bauamt Passau	keine Einwände	Wird zur Kenntnis genommen.
	01.30	(AELF) Regen Abteilung Forsten	keine Einwände	Wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen/Einwände von TÖB zu WA Huberweid / BBPL "Bebauungsplan"

Bereich	Nr.	TOB	Träger öffentlicher Belange (TÖB) - Einwand	Abwägung
BBPL	01.30	(AELF) Regen Abteilung Landwirtschaft	Ausgehende Immissionen von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben genutzten Flächen zu dulden (die sich durch Bewirtschaftung von Grünland- und Waldflächen ergeben) Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mind. gesetzliche Grenzabstände einzuhalten. Verzicht auf Bepflanzung mit Hochstammbäumen. Zufahrten zu allen landwirtschaftlichen Grundstücken müssen ausreichender Fahrtbreite sichergestellt werden.	Der Hinweis ist bereits in der Begründung aufgenommen.
	01.32	Handwerkskammer	keine Einwände	Wird zur Kenntnis genommen.
	01.33	Amt für Digitalisierung, Breitband, Vermessung, Freyung	keine Einwände	Wird zur Kenntnis genommen.
	01.35	ZAW Donau Wald	keine Einwände	Wird zur Kenntnis genommen.
	01.39	Brandschutzdienst- stelle Landkreis Regen	<u>Löschwasserversorgung:</u> Löschwassermenge von min. 48 m³/h über min. 2 h im Umkreis von 300m muss verfügbar sein. Löschwasserentnahmestellen innerhalb Laufweges von 80 m anordnen. Hydranten müssen Leitungsdruck von min. 1,5 bar aufweisen und über Prüfzeichen DIN-DVGW verfügen. Art, Standort & Ausführung der Löschwasserversorgung können nicht bewertet werden, da im BBPL nicht dargestellt. (Verantwortung Markt RUH)	Wird zur Kenntnis genommen.
	01.40		<u>Zufahrt:</u> Ausführung: Achslast: 10 t, Gesamtgewicht: 16 t, Länge: 10m, Breite: 2,5 m, Wendekreisdurchmesser: 18,5 m Richtlinie bei Sackgassen Länge > 50m = Wendeanlage Die beiden Stichstraßen müssen, wie im BBPL dargestellt mit einer Wendeanlage ausgestattet werden. private Zufahrten für Feuerwehr jederzeit benutzbar auszuführen bzw. sicherzustellen und dürfen nicht durch Bepflanzungen, betriebliche oder weitere Einflüsse beeinträchtigt werden.	

Änderungen/Einwände von TöB zu WA Huberweid / BBPL "Bebauungsplan"

Bereich	Nr.	TOB	Träger öffentlicher Belange (TöB) - Einwand	Abwägung
BBPL	01.41	Brandschutzdienst- stelle Landkreis Regen	<u>Bebauung:</u> Rettung von Mensch & Tier, sowie wirksame Löscharbeiten müssen gewährleistet sein. Vorgaben BayBO beachten	Wird zur Kenntnis genommen.
	01.42		<u>Sicherheitsabstände:</u> Sicherheitsabstände zwischen Gebäude & Freileitungen nach VDE 0132 und zwischen Gasversorgungsanlagen einhalten.	
	01.44		<u>Vorschriften</u> hinsichtlich vorbeugenden und baulichem Brandschutz einhalten. Bezieht sich ausschließlich auf Belange des abwehrenden Brandschutz und des technischen Hilfsdienstes.	
	01.45	Telekom	Zusendung BBPL mit Info Straßennamen und Hausnummern.	Wird zur Kenntnis genommen.
	01.46		Prüfung des Planbereichs für Verlegung neuer Telekommunikationslinien. Bei positivem Ergebnis unterirdische Versorgung nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.	
	01.47		es ist sicherzustellen, dass... - ungehinderte, unentgeltliche & kostenfreie Nutzung der Verkehrswege möglich ist - Leitungsrecht der Telekom als zu belastende Fläche festsetzen und entsprechend eingeräumt wird - Abstimmung der Lage & Dimensionierung der Leitungszonen und Koordinierung für Straßenbau und Leitungsbau durch Erschließungsträger - Verkehrswege nach Errichtung in Lage & Verlauf nicht mehr geändert werden - Aufstellung eines Bauablaufzeitenplan in Abstimmung mit Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung oberirdischer Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung stellt und diese durch Eintragung im Grundbuch kostenlos zu sichern	

Änderungen/Einwände von TöB zu WA Huberweid / BBPL "Bebauungsplan"

Bereich	Nr.	TOB	Träger öffentlicher Belange (TöB) - Einwand	Abwägung
BBPL	01.48	Herr Englert	zu 2. Garagenbauten im geneigten Gelände sind mit den allgemeinen Festsetzungen zu den Abstandflächen und Grenzbebauungshöhen schwierig einzuhalten	Diese Festsetzungen sind gängige Praxis und können auch im geneigten Gelände umgesetzt werden.
	01.49		zu 2.1.3 Warum ist hier nur eine Dachneigung von max. 35° erlaubt.	Die festgesetzte Dachneigung von 15 bis 35° ist eine gängige Festsetzungen und ist für eine Wohnbebauung ausreichend.
	01.50		zu 2.1.2.3 3 m Wandhöhe für Garagen sehr schwierig im geneigten Gelände	Es wird eine maximale Wandhöhe von 7,5 m festgelegt.
	01.51		zu 2.4 Aufschüttungen nur bis 1,50 m im Einzelfall, vor allem im Bereich BA II sehr schwierig	Es wird eine zulässige Geländeneigung von 1:2 festgelegt und eine max. Auf- und Abschüttung von max. 1,5 m.
	01.52		zu 3.3 Zaunsockel als Mähkanten müssen erlaubt sein	Zaunsockel sind aus Gründen der ökologischen Durchgängigkeit insbesondere für Kleintiere als unzulässig festgesetzt. Eine Mähbarkeit ist auch ohne Zaunsockel gegeben. Deshalb wird an der Unzulässigkeit von Zaunsockel festgehalten.
	01.53		Ver- und Entsorgung, verkehrliche Anbindung:	
	01.54		Telefonanschlusskapazität ist bereits jetzt ein Problem. Kabelkapazität muss weitgehend neu dimensioniert werden, Breitbandausbau?	Die Telefonanschlusskapazität ist nicht im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Dies hat in Abstimmung mit dem Netzanbieter im Rahmen der Erschließung zu erfolgen.
	01.55		Dimension des Kanalnetzes ist sehr begrenzt. Nur Mischwasserkanal DN 250 mit starkem Gefälle	Dies ist ebenfalls im Zuge der Erschließungsplanung zu prüfen/zu ändern.

Änderungen/Einwände von TöB zu WA Huberweid / BBPL "Bebauungsplan"

Bereich	Nr.	TOB	Träger öffentlicher Belange (TöB) - Einwand	Abwägung
BBPL	01.56	Herr Englert	Anbindung an Gemeindestraße Ruhmannsfelden Schwarzen: Neutrassierung der Einmündung wünschenswert, um Anliegern Huberweid 28e und 28d eine sichere Grundstücksausfahrt zu ermöglichen und den Einfahrenden in die Siedlung die Möglichkeit zur Wahrnehmung eines sich an die Einmündung annäherenden Verkehrs zu geben.	Die Einmündungssituation wurde bereits geändert.
	01.57	Herr Kammerl sen.	Ich habe schon mehrmals durch meinen Sohn unseren Bürgermeister informiert, dass ich nicht bereit bin meine Grundstücke zu verkaufen. Genauso will ich nicht, dass meine Grundstücke in den Bebauungsplan aufgenommen werden, weder jetzt noch in der Erschließungsphase II.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Für den Lückenschluss der Parzellen 20 und 21 besteht kein Bauzwang 2. Die beiden Grundstücke von Herr Kammerl müssen nicht an die Gemeinde veräußert werden. 3. Die Erschließungskosten fallen nur auf die Parzellen des Neubaugebiets an und nicht auf die, die dem Lückenschluss dienen. 4. Planungshoheit obliegt der Gemeinde um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen.
	01.58		Deshalb bitte ich sie eindringlichst darum, meine beiden Grundstücke aus dem Plan raus zu nehmen.	