

Auszug aus der Niederschrift über die 71. Sitzung des Gemeinderates vom 23. Oktober 2025

Öffentliche Sitzung

3.1.1 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung am 29. April 2025 wurde beschlossen, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt werden soll.

Die Beteiligung fand vom 21. Mai 2025 bis zum 20. Juni 2025 statt. Während der Auslegungsfrist hatte jedermann die Möglichkeit Stellungnahmen, Wünsche und Anregungen bzw. Einwendungen vorzubringen.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Insgesamt wurden 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an dem Bauleitplanverfahren beteiligt. Von diesen 21 Fachstellen haben 11 keine Stellungnahme bzw. Einwände abgegeben. 10 Stellen haben Anregungen zur Planung vorgebracht.

Die Stellungnahmen und Beschlussvorschläge bzgl. der Abwägung wurden bereits vorab übermittelt.

Bzgl. der meisten Stellungnahmen wurde die Erarbeitung eines Abwägungsvorschlags in gerechter Interessensabwägung ohne besondere Schwierigkeiten durchgeführt.

Lediglich die Abarbeitung der Stellungnahme aus dem Sachgebiet Umweltschutz am Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. erforderte eine breite Prüfung insbesondere zur Problemerkennung und Erarbeitung von Lösungsansätzen der aufgeworfenen Problematik. U. a. musste die schalltechnische Untersuchung bzgl. des Verkehrslärm neu überrechnet und das zukünftige Bauvorhaben zu Grunde gelegt werden. Eine Abstimmung der aktuellen Planungsunterlagen mit dem Landratsamt ergab, dass die bisherigen Forderungen hinsichtlich der Abarbeitung des Lärmschutzes durch die aktuelle Planung berücksichtigt bzw. erfüllt wurden. Jedoch wies das Landratsamt auch darauf hin, ***[...] dass die Rückmeldung keine abschließende fachliche Bewertung darstellt. Eine immissionsschutzfachliche Stellungnahme erfolgt erst im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Anpassungen oder zusätzliche Anforderungen können in diesem Zusammenhang weiterhin erforderlich werden. [...].***

Hinweise zur Abstimmung in der Gesamtheit oder mittels Einzelbeschlüssen:

Der Gemeinderat hat die Möglichkeit, die vorliegenden Beschlussvorschläge in der Gesamtheit anzunehmen (mit einer Abstimmung also mehrerer Einzelbeschlüsse gem. Vorlage zu fassen).

Voraussetzung: die Stellungnahmen müssen dem Rat vorliegen und es muss die Möglichkeit bestehen, dass wenn gewünscht, einzelne Beschlüsse bzw. Stellungnahmen auch einzeln behandelt und darüber abgestimmt werden kann. Darauf sollte hingewiesen werden. Wenn der Gemeinderat dies nicht wünscht, kann die Beschlussvorlage im Block angenommen werden.

Ein Verlesen ist grundsätzlich nicht erforderlich (Kommentar zum BauGB Jäde/Dirnberger). Weiterhin ist es möglich, einzelne Stellungnahmen separat zu behandeln und den Rest als Blockabstimmung durchzuführen.

Beschluss:

Der Gemeinderat hat Kenntnis von dem Abwägungsergebnis zum Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Äußere Sandn“ durch das Deckblatt Nr. 3 sowie die Änderung des Flächennutzungsplans durch das Deckblatt Nr. 22 und beschließt die Abwägung wie in der Beschlussvorlage dargelegt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch eine einzelne Beschlussfassung möglich wäre. Die Abwägungen werden der Sitzungsniederschrift als Anlage beigelegt.

Abstimmungsergebnis: Ja 20 : Nein 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Berg, den 27. Oktober 2025

Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf


Bergler
1. Bürgermeister



14.10.2025

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Äußere Sandn" - 3. Änderung sowie
22. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan****Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden
und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB****Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.****Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurde keine Stellungnahme abgegeben:**

- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Landesbund für Vogelschutz

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Einwendungen:

- Landratsamt Neumarkt i. d. Opf.
 - o Naturschutz
 - o Bauamt
 - o Kreisbrandinspektor
- Bundesamt für Infrastruktur u.a. der Bundeswehr, Bonn*
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt i. d. Opf.
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz, Tirschenreuth
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt i. d. Opf.
- Bayerischer Bauernverband, Amberg
- PLEdoc GmbH, Essen*

** sofern sich im weiteren Verfahren keine Änderungen ergeben*

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Regierung der Oberpfalz, Regensburg
- Regionaler Planungsverband Regensburg
- Landratsamt Neumarkt i. d. Opf.
 - o Umweltschutz
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt i. d. Opf.
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg
- Staatliches Bauamt Regensburg
- Die Autobahn GmbH des Bundes, Außenstelle Nürnberg
- Bayernwerk Netz GmbH, Parsberg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg

Nach Prüfung der Anregungen werden folgende Beschlussvorschläge unterbreitet.

Regierung der Oberpfalz – 04.06.2025

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

Der Vorhabensbereich befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 5 „Schwarzachtal und Seitentäler bei Oberölsbach“. 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.

Vor diesem Hintergrund ist den Stellungnahmen der entsprechenden Fachstellen besondere Bedeutung beizumessen.

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes von Berg b. Neumarkt i.d.OPf. Die für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet einschlägigen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden, soweit für den innerörtlichen Standort und die Planung relevant, abgehandelt. Einwendungen wurden seitens der entsprechenden Fachstellen nicht vorgebracht.

Die Begründung wird bzgl. der Lage innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 5 ergänzt.

Es erfolgt keine Planänderung.

Regionaler Planungsverband Regensburg – 05.06.2025

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

Der Vorhabensbereich befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 5 „Schwarzachtal und Seitentäler bei Oberölsbach“. 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.

Vor diesem Hintergrund ist den Stellungnahmen der entsprechenden Fachstellen besondere Bedeutung beizumessen.

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes von Berg b. Neumarkt i.d.OPf. Die für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet einschlägigen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden, soweit für den innerörtlichen Standort und die Planung relevant, abgehandelt. Einwendungen wurden seitens der entsprechenden Fachstellen nicht vorgebracht.

Die Begründung wird bzgl. der Lage innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 5 ergänzt.

Es erfolgt keine Planänderung.

Landratsamt Neumarkt i. d. OPf., Umweltschutz – 18.06.2025

Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes



Abbildung 1 – Lageplan

Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. plant die 3. Änderung des Bebauungsplans „Äußere Sandn“. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit Fl.-Nrn. 870, 871, 871/3, 873, 910 sowie 910/1 der Gemarkung Berg. Ziel der Änderung ist die teilweise Ausweisung von Flächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sowie als Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Der Geltungsbereich befindet sich im westlichen Teil des bestehenden Baugebiets „Äußere Sandn“ zwischen der „Neumarkter Straße“ im Osten und dem Heinrich-Böll-Ring im Westen. Der Bebauungsplan „Äußere Sandn“ trat am 23.08.1994 in Kraft und erfuhr durch die Deckblätter 1 und 2 seine entsprechenden Änderungen.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde eine Anpassung der Parzellenaufteilung vorgenommen, insbesondere die Verlagerung der westlichen Begrenzung der Bauparzellen 56 und 57 an die östliche Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 868/3. Diese Änderungen erfolgten zur Umsetzung des abgeschlossenen Baugrundumlegungsverfahrens.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans beinhaltet die Festsetzung der südlich gelegenen Pkw-Ausstellungsfläche als private Grünfläche.

Im westlichen Bereich des Plangebiets, direkt an der „Neumarkter Straße“ befindet sich ein baurechtlich genehmigter Kfz-Betrieb (Kfz-Werkstatt mit Tankstelle und Waschanlage, Betrieb „Marx“) innerhalb eines als Mischgebiet festgesetzten Bereichs. Ergänzend hierzu besteht eine

genehmigte Pkw-Ausstellungsfläche im südlichen Bereich. Der bestehende Betrieb der Kfz-Werkstätte mit Tankstelle und Waschanlage sowie der zugehörigen Ausstellungsfläche ist aufgrund seiner Art und Ausprägung und faktisch einem Gewerbegebiet zuzuordnen. Die gegenwärtige Festsetzung entspricht somit nicht der tatsächlichen Nutzung.

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes „Äußere Sandn“ sollen nun die beschriebenen baurechtlich genehmigten Nutzungen angepasst und für die geplante Erweiterung der Kfz-Werkstatt die entsprechenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werde.

Lärmimmissionen

Auf den Änderungsbereich wirken Lärmimmissionen ein, insbesondere durch die Staatsstraße St 2240 sowie durch bestehende gewerbliche Nutzungen im direkten Umfeld. Westlich des Geltungsbereichs befinden sich weitere Gewerbebetriebe u.a. ein Supermarkt (FSt. 954) eine Apotheke (FSt. 954/1) sowie weitere gewerbliche Nutzungen auf dem benachbarten Grundstück (FSt. 896).

Gewerbelärm

Im Zuge der vorliegenden Planung werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Die bislang als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Grundstücke (Fl.-Nrn. 910/1, 910 und 873 der Gemarkung Berg) werden in Mischgebietsflächen (MI) umgewandelt
- Die bestehende Mischgebietsparzelle (FSt. 871/3 der Gemarkung Berg) wird zukünftig als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen
- Das bislang im Bebauungsplan „2. Änderung Äußere Sandn“ als Grünfläche dargestellte Flurstück 871 der Gemarkung Berg wird ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt.

Durch die Umnutzung ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht von einer teilweisen Entzerrung der bislang eher angespannten Lärmsituation auszugehen.

Für die neu festgesetzten Mischgebietsflächen (insbes. MI1) ist zu berücksichtigen, dass in diesen Bereichen Wohnnutzungen zulässig bzw. teilweise bereits vorhanden sind. Da diese Flächen bislang als WA festgesetzt waren, gelten für diese nun weniger strenge Immissionsrichtwerte. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu erwarten, dass durch die Umnutzung in ein MI die maßgeblichen IRW überschritten werden.

Verkehrslärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in unmittelbarer Nähe zur Staatsstraße St 2240 sowie zu Bundesautobahn A3 und ist daher erheblichen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Diese wurden im Schallgutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 30.01.2023 (Bericht-Nr.: 21.12991-b01) umfassend untersucht und bewertet. **Grundlage der immissionschutzfachlichen Bewertung der Verkehrslärmimmissionen ist das Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 30.01.2023. Das Gutachten ist den Planunterlagen zugrunde zu legen.**

Die durchgeführten Schallausbreitungsberechnungen zeigten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)) sowie die Immissionsgrenzwerte

te der 16. BImSchV (tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A)) an den betrachteten Fassaden innerhalb des Plangebiets eingehalten werden.

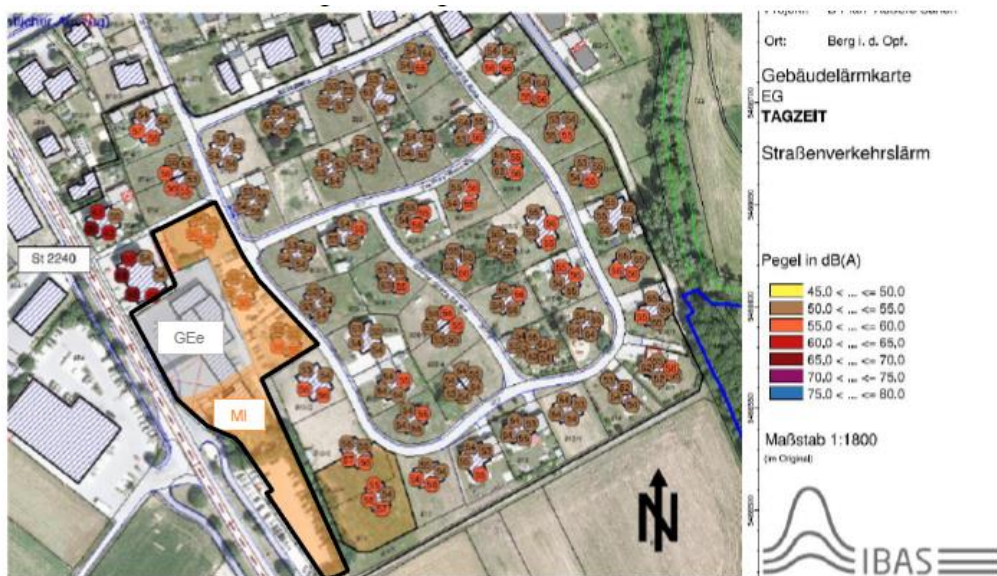


Abbildung 2 - Auszug aus Anhang 3.1 der schalltechnischen Untersuchung der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 30.01.2023 (Bericht-Nr. 21.12991-b01) inkl. Markierung des Plangebiets



Abbildung 3 - Auszug aus Anhang 3.2 der schalltechnischen Untersuchung der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 30.01.2023 (Bericht-Nr. 21.12991-b01) inkl. Markierung des Plangebiets

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes für die geplanten und bestehenden Gebäude wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ausgewiesen. Diese bilden die Grundlage für die Planung und Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen an Fenstern und Fassaden.

Die in Nr. 9 des schalltechnischen Gutachtens enthaltenen Anforderungen und Hinweise zum passiven Schallschutz sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich zu übernehmen. Darüber hinaus ist in der Planzeichnung eindeutig darzustellen, auf welche Fassadenabschnitte sich die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_a gemäß DIN 4108 beziehen (vgl. Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung).

Das Wohngebäude auf FSt. 871 und die gewerbliche Nutzung auf dem FSt. 871/3 der Gemarkung Berg wurden im Gutachten nicht als separate Immissionsorte betrachtet. Es wird davon ausgegangen, dass die Außenlärmpegel mit denen des Wohn- und Geschäftsgebäudes auf FSt. 869 vergleichbar sind. **Sofern sich auf den Grundstücken mit Fl.-Nrn. 871 und 871/3 schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 befinden, sind auch hier die entsprechenden Anforderungen an passiven Schallschutz umzusetzen.**

9. Festsetzungen im Bebauungsplan

Aus der Planzeichnung muss entsprechend den Darstellungen in der Anlage 5 des vorliegenden Berichts gekennzeichnet sein, auf welche Fassadenabschnitte sich die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_3 gem. DIN 4109 (2018) beziehen.

Folgende Formulierungen bei den textlichen Festsetzungen werden vorgeschlagen:

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen:

| Anforderung gem. DIN 4109 (2018) | Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; | Für Büroräume und Ähnliches |
|---|--|-----------------------------|
| gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB | $L_3 - 30$ | $L_3 - 35$ |

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_G zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Bei Schlafräumen sind ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01 von $L_0 \geq 58$ dB(A) (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts ≥ 45 dB(A) außen vor dem Fenster) zur Nachtzeit schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierung) nicht möglich sind."

Unter "Hinweise" kann bei dem Punkt "Schallschutz" folgendes eingefügt werden:

" Textausgaben der DIN 4109:2018-01 – Teil 1 und 2 sowie der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Mai 1987 und Juli 2002, liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_3 für die Nachtzeit sind in der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 21.12991-b01, vom 25.01.2023, dargestellt.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen. "

Abbildung 4 - Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 30.01.2023 (Bericht-Nr. 21.12991-b01)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die vorliegenden Anforderungen und Festsetzungen ausschließlich auf den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans beziehen. Die beabsichtigte Überarbeitung und rechtssichere Neuaufstellung des verbleibenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Äußere Sandn“ steht noch aus und ist in einem gesonderten Verfahren zu bearbeiten und durchzuführen.

Lärmemissionen

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß Nr. 1 der textlichen Festsetzungen in vier Teilbereiche gegliedert (GEe, MI1, MI2 und MI3) mit jeweils spezifisch zugelassenen Nutzungen:

- GEe: Zulässig ist ausschließlich der Betrieb einer Tankstelle mit angeschlossener Kfz-Werkstatt sowie einer Betriebsleiterwohnung. Nachtarbeit ist ausgeschlossen. Diese Beschränkung ist erforderlich, um aufgrund der Lage im Übergang zu Wohnnutzungen eine immissionsschutzrechtlich verträgliche Gewerbenutzung sicherzustellen und gleichzeitig die bestehenden Strukturen zu erhalten. Die Gemeinde beabsichtigt damit, ausschließlich die bisher genehmigte Nutzung zu sichern und eine weitere Ansiedlung störender Gewerbebetriebe zu verhindern.
- MI1: Diese Teilflächen des Mischgebiets werden ausschließlich der Wohnnutzung zugeordnet.
- MI2: In diesem Bereich, direkt östlich an das bestehende Gewerbegebiet anschließend, ist ausschließlich eine das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung zulässig. Konkret ist hier die Erweiterung der Kfz-Werkstatt des Betriebs Marx vorgesehen.
- MI3: Diese Teilfläche dient ausschließlich der Nutzung als PKW-Ausstellungsfläche für den Betrieb Marx Autohandel GmbH.

Durch diese differenzierte Gliederung wird einerseits die erforderliche Nutzungsmischung gewährleistet, andererseits wird die Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohnnutzungen sichergestellt.

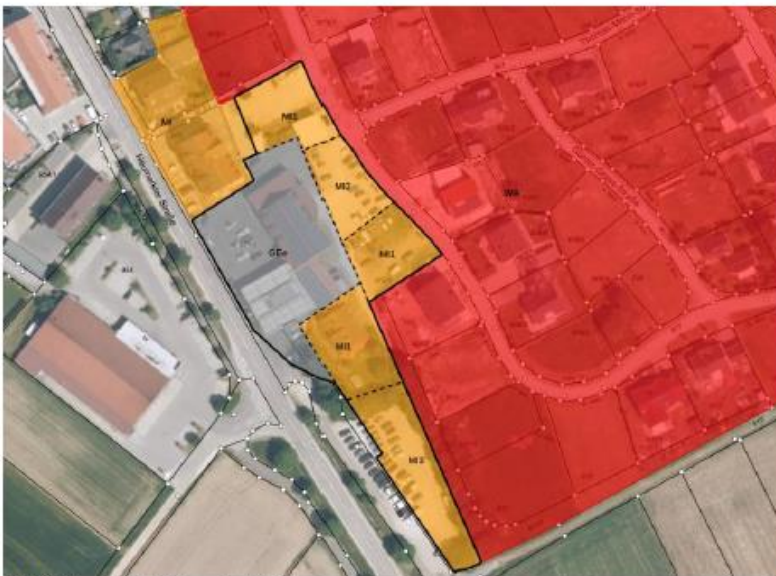


Abbildung 5 - Übersicht Lageplan

Firma Auto Marx

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH die schalltechnische Untersuchung „Änderung Bebauungsplan „Äußere Sandn“, Gemeinde Berg bei Neumarkt i.d.OPf. – Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (Bericht-Nr. 24.14647-b01) erstellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass den Planunterlagen ein veraltetes Gutachten beigelegt ist. In Abstimmung mit dem Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. wurde die schalltechnische Untersuchung überarbeitet und in aktualisierter Fassung (Bericht-Nr. 24.14647-b01 vom 20.11.2024) erneut vorgelegt. **Grundlage der immissionsschutzfachlichen Bewertung muss das aktuelle Gutachten vom 20.11.2024 sein, dieses ist den Planunterlagen zugrunde zu legen.**

Das vorgelegte Gutachten betrachtet und bewertet die schalltechnischen Auswirkungen des bestehenden Betriebs (Werkstatt, Tankstelle, Waschanlage und Kfz-Handel) sowie der geplanten Werkstatterweiterung auf die nächstgelegenen Immissionsorte. Eine Geräuschkontingentierung der betroffenen Gewerbe- und Mischgebietsflächen nach DIN 45691 wurde – entgegen der ursprünglichen Planung – nicht durchgeführt und auch nicht in die textlichen Festsetzungen übernommen. **Aus fachlicher Sicht wird empfohlen dies nachzuholen, um eine verbindliche Steuerung der Lärmemissionen zu gewährleisten.**

Für die geplante Erweiterung der Kfz-Werkstatt wurden im Gutachten die maßgeblichen Immissionsrichtwerte vorsorglich um 10 dB(A) gegenüber den Regelwerten nach Nr. 6.1 der TA Lärm reduziert angesetzt, um die Vereinbarkeit mit der benachbarten Wohnbebauung sicherzustellen. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die geplante Erweiterung diese reduzierten Richtwerte tagsüber an allen Immissionsorten noch um mindestens 5 dB(A) unterschreitet; eine nächtliche Nutzung der Erweiterung ist ausgeschlossen. Somit kann m.E. davon ausgegangen werden, dass es sich bei der geplanten Werkstatterweiterung um eine das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzung handelt.

Für den bestehenden Betrieb liegt eine Genehmigung vom 08.09.2004 (Az.: 43-2004-0707 „Umbau und Erweiterung der Werkstatt und Lagerräume“) vor, welche dem Betrieb in Auflage Nr. 9 die Ausschöpfung der vollen Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten sowohl tagsüber als auch nachts zugesteht. Für den bestehenden Betrieb auf der Gewerbefläche GEE ist demnach eine nächtliche Nutzung genehmigt und wird auch tatsächlich durchgeführt. Diese Nutzung ist in der aktuellen schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt und entsprechend bewertet worden. **Die in Nr. 1 der textlichen Festsetzungen vorgesehene Einschränkung, wonach eine nächtliche Nutzung ausgeschlossen werden soll, entspricht daher nicht den tatsächlichen und genehmigten Verhältnissen und ist entsprechend anzupassen.**

Im Gutachten wird bestätigt, dass die Richtwerte tagsüber an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Zur Nachtzeit wurden jedoch am IO1 und IO7 Überschreitungen von bis zu 5 dB(A) festgestellt. Als Ursache wird die nächtliche Kraftstoffanlieferung der Tankstelle identifiziert. Die ursprünglich in der Genehmigung vorgesehene Lärmschutzwand wurde nicht errichtet.

Das Gutachten bestätigt, dass bei Verzicht auf nächtliche Kraftstoffanlieferungen die IRW zur Nachtzeit deutlich unterschritten werden. Um die nächtlichen Überschreitungen zu vermeiden, wurde in Abstimmung mit dem Betreiber Herr Marx die Bereitschaft signalisiert, die bestehende Genehmigung anzupassen und nächtliche Kraftstoffanlieferungen künftig auszuschließen.

| Immissionsort | Prognose-Beurteilungspegel Bestand L _r | | | Immissionsrichtwert gem. bestehender Genehmigung <i>(2.1.7)</i> | |
|-------------------------------|--|-------|--|---|-------|
| | [dB(A)] | | | [dB(A)] | |
| | Tag | Nacht | Nacht (ohne Kraftstoff- anlieferung) | Tag | Nacht |
| IO 1 Neumarkter Str. 39 | 58 | 50 | 39 | 60 | 45 |
| IO 2 Heinrich-Böll-Ring 12 | 46 | 27 | 19 | 55 | 40 |
| IO 3 Flur Nr. 909/3 | 55 | 31 | 24 | 55 | 40 |
| IO 4 Heinrich-Böll-Ring 7 | 47 | 31 | 22 | 55 | 40 |
| IO 5 Flur Nr. 910/1 | 53 | 37 | 30 | 55 | 40 |
| IO 6 Heinrich-Böll-Ring 18 | 46 | 36 | 27 | 55 | 40 |
| IO 7 Flur Nr. 910/4 | 44 | 44 | 28 | 55 | 40 |

Abbildung 6 – Berechnungsergebnisse Bestandsbetrieb - Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 20.11.2024 (Bericht-Nr. 24.14647-b01)

Um sicherzustellen, dass die zulässigen IRW eingehalten werden, ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes sicherzustellen, dass der bestehende Bescheid der Firma Auto Marx vom 08.09.2004 zum „Umbau und Erweiterung der Werkstatt und Lagerräume“ (Az.: 43-2004-0707) entsprechend angepasst wird. **Der Bescheid ist um eine verbindliche Auflage zu ergänzen, die nächtliche Kraftstoffanlieferungen ausdrücklich ausschließt.**

Die schalltechnische Bewertung zeigt darüber hinaus, dass durch die Umsetzung der geplanten Erweiterung der Kfz-Werkstatt, die prognostizierten Beurteilungspegel an den Immissionsorten teilweise niedriger ausfallen.

| Immissionsort | Prognose-Beurteilungspegel Gesamtbetrieb inkl. geplante Erweiterung L _r | | | Immissionsrichtwert gem. bestehender Genehmigung <i>(2.1.7)</i> | |
|-------------------------------|--|-------|--|---|-------|
| | [dB(A)] | | | [dB(A)] | |
| | Tag | Nacht | Nacht (ohne Kraftstoff- anlieferung) | Tag | Nacht |
| IO 1 Neumarkter Str. 39 | 58 | 50 | 39 | 60 | 45 |
| IO 2 Heinrich-Böll-Ring 12 | 47 | 27 | 19 | 55 | 40 |
| IO 3 Flur Nr. 909/3 | 49 | 29 | 18 | 55 | 40 |
| IO 4 Heinrich-Böll-Ring 7 | 37 | 33 | 24 | 55 | 40 |
| IO 5 Flur Nr. 910/1 | 39 | 37 | 30 | 55 | 40 |
| IO 6 Heinrich-Böll-Ring 18 | 38 | 36 | 27 | 55 | 40 |
| IO 7 Flur Nr. 910/4 | 44 | 44 | 28 | 55 | 40 |

Abbildung 7 - Berechnungsergebnisse Gesamtbetrieb - Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 20.11.2024 (Bericht-Nr. 24.14647-b01)

Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass im Zuge der Erweiterung bisherige Schallquellen, wie die östliche der Werkstatt gelegene freie Abstellfläche, entfallen.

Gewerbliche Nutzungen im Mischgebiet

Die bisher auf den als WA-Flächen ausgewiesenen Flächen mit gewerblichen Nutzungen (FIST. 873) werden mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans in ein Mischgebiet überführt. Für die östlich angrenzenden Wohnnutzungen im bestehenden WA ergeben sich hierdurch keine Änderungen hinsichtlich der zulässigen Lärmbelastung. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Bestandsnutzungen die IRW der TA Lärm überschritten werden.

Für derzeit unbebaute Parzellen innerhalb der Mischgebietsflächen ist im jeweiligen Bauantragsverfahren sicherzustellen, dass die zukünftigen gewerblichen Nutzungen die zulässigen IRW der TA Lärm sicher einhalten, um Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Nutzungen im Umfeld auszuschließen.

Fazit

Die vorgelegten Planunterlagen einschließlich des Entwurfs der Planzeichnung sowie der textlichen Festsetzungen bedürfen aus immissionsschutzfachlicher Sicht einer umfassenden Überarbeitung. Es ist sicherzustellen, dass alle für den Immissionsschutz relevanten Vorgaben eindeutig und vollständig im Bebauungsplanentwurf enthalten und verbindlich festgesetzt werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

1. Verkehrslärm

Das Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft vom 30.01.2023 zur Untersuchung und Bewertung der Verkehrslärmimmissionen ist den Planunterlagen zugrunde zu legen.

Die in Nr. 9 des Gutachtens enthaltenen Anforderungen und Hinweise zum passiven Schallschutz sind vollständig und verbindlich in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.

Darüber hinaus ist in der Planzeichnung eindeutig kenntlich zu machen, auf welche Fassadenabschnitte sich die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_a gem. DIN 4109 beziehen (vgl. Anlage 5 des Gutachtens).

Sofern sich auf den Grundstücken mit Fl.-Nrn. 871 und 871/3 schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 befinden, sind auch hier die entsprechenden Anforderungen an den passiven *Schallschutz umzusetzen*.

Aktualität der schalltechnischen Untersuchung zum Betrieb Marx

Gemäß E-Mail des Gutachters Herrn Geiger (IBAS Ingenieurgesellschaft mbH) vom 20.03.2025 ist zu prüfen, ob aufgrund der geänderten Planstände (z.B. Untergeschoss) eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich ist.

Sollte die Prüfung ergeben, dass eine Anpassung notwendig ist, ist ein aktualisiertes Gutachten den Planunterlagen beizufügen.

Ergibt die Prüfung, dass die bestehenden Eingangsdaten sowie die ermittelten Berechnungsergebnisse weiterhin repräsentativ für den Bestandsbetrieb und die geplante Erweiterung der Kfz-Werkstatt sind, ist eine schriftliche Bestätigung des Ingenieurbüros vorzulegen. In diesem Fall ist das aktuellste Gutachten (Stand 20.11.2024) den Planunterlagen beizufügen.

2. Art der baulichen Nutzung im GEE

Die derzeitige Festsetzung „Zulässig ist ausschließlich eine Tankstelle mit angeschlossener Kfz-Werkstatt und Betriebsleiterwohnung“ ist unvollständig, da auf dem Grundstück zusätzlich eine Waschanlage betrieben wird. Die Festsetzung ist an den tatsächlichen Bestand der Firma Auto Marx anzupassen und die bestehende Nutzung präzise zu benennen.

Darüber hinaus ist es sachlich nicht korrekt, dass sich auf der Fläche GEe eine Betriebsleiterwohnung befindet. Diese liegt unmittelbar angrenzend innerhalb der Parzelle MI1.

3. Nutzungseinschränkungen im GEe (Nachtarbeit)

Die in Nr. 1 der textlichen Festsetzungen enthaltene Einschränkung „Nachtarbeit ist nicht zulässig“ ist in dieser Form nicht zutreffend und nicht mit der Genehmigungslage vereinbar:

- Der nächtliche Betrieb der Tankstelle ist genehmigt und wird tatsächlich durchgeführt
- Für die Kfz-Werkstatt und die Waschanlage ist Nachtarbeit ausgeschlossen
- Es ist sicherzustellen, dass keine nächtlichen Kraftstoffanlieferungen stattfinden, da diese zu Überschreitungen der im Bescheid vom 08.09.2004 (Az.: 43-2004-0707) festgesetzten Immissionsrichtwerte führen würde.

Der entsprechende Bescheid ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes entsprechend anzupassen. Die oben aufgeführten Stichpunkte sind als Auflagen festzusetzen.

4. Grundlage der immissionsschutzfachlichen Bewertung

Es ist eindeutig kenntlich zu machen, dass die immissionsschutzfachliche Bewertung und damit auch die zulässige Nutzung der Flächen GEe, MI2 und MI3 auf der schalltechnischen Untersuchung der IBAS Ingenieurgesellschaft vom 20.11.2024 (bzw. dem aktuellsten vorliegenden Gutachten, vgl. Punkt 2) basiert.

Alternativ zur detaillierten Festlegung einzelner Betriebsdaten und Nutzungsbereiche ist es aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu empfehlen für die vom Betrieb Auto Marx genutzten Gewerbe- und Mischgebietsflächen eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 durchgeführt und im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden. In diesem Fall sind die zulässigen Emissionskontingente, die jeweiligen Zusatzkontingente sowie die zugehörigen Sektoren in den textlichen Festsetzungen eindeutig zu definieren und in der Planzeichnung darzustellen. Zudem ist im Rahmen einer Nagelprobe nachzuweisen, dass der bestehende Betrieb einschließlich geplanter Erweiterung die festgesetzten Kontingente sicher einhält.

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Verkehrslärm:

Das Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft vom 30.01.2023 wurde auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Äußere Sandn“ fortgeschrieben und die abweichenden Randbedingungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt (dadurch sind auch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 871 und 871/3 mit einbezogen). Dieses Gutachten (3. Änderung Bebauungsplan „Äußere Sandn“ - Schalltechnische Untersuchungen zum einwirkenden Verkehrslärm im Rahmen der Bauleitplanung vom 02.10.2025 (Nr. 24-14647-b02)) wird den Planunterlagen anstelle des Gutachtens vom 30.01.2023 zugrunde gelegt. Auf den Ergebnissen dieses Gutachtens basierend wird der im Gutachten beinhaltete Vorschlag für die textliche Festsetzung ergänzt. Ergänzend werden entsprechend der Anregung in der Stellungnahme die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018 gem. Anlage 4 des Gutachtens vom 02.10.2025 als Beiplan zur Festsetzung ergänzt.

Zur Aktualität der schalltechnischen Untersuchung zum Betrieb Marx:

Die entsprechende Prüfung wurde durchgeführt. Gemäß der hierzu erstellten Stellungnahme der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH zum geänderten Planstand der Werkstatterweiterung vom 03.07.2025 sind durch die aktualisierten Pläne keine maßgeblichen Abweichungen der Geräuschsituation zu erwarten. Insofern wird das Gutachten vom 20.11.2024 als aktuelles Gutachten i.V.m. der Stellungnahmen den Planunterlagen beigelegt.

Zur Art der baulichen Nutzung im GEe:

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der zulässigen Gewerbebetriebsarten, die sich am Bestand orientiert, angepasst bzw. präzisiert.

Zu Nutzungseinschränkungen im GEe (Nachtarbeit):

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird in Bezug auf die Nutzungseinschränkungen im GEe entsprechend der Anregungen angepasst. Dass hierfür der Bescheid vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes entsprechend anzupassen ist, ist von Seiten des Bauherren zu beachten, dieser wurde entsprechend informiert.

Zu Grundlage der immissionsschutzfachlichen Bewertung:

Die Begründung wird um den Sachverhalt ergänzt, dass die immissionsschutzfachliche Bewertung und damit auch die zulässige Nutzung der Flächen GEe, MI2 und MI3 auf der schalltechnischen Untersuchung der IBAS Ingenieurgesellschaft vom 20.11.2024 basiert. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises zur Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm neu abzustimmen. Die Belange des Schallschutzes werden dadurch aus Sicht der Gemeinde ausreichend berücksichtigt, auf eine Kontingentierung nach DIN 45691 verzichtet sie, auch aufgrund der Genehmigungssituation.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – 22.05.2025

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

- D-3-6634-0062 - Mesolithische Freilandstation, Siedlung der Spätlatènezeit.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

<https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal>

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Wegen des bekannten Bodendenkmals in der Umgebung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen

diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter: [200526 blfd denkmalvermutung_flyer.pdf \(bayern.de\)](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)
- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.
- **Die Kosten archäologischer Ausgrabungen privater und kommunaler Träger können im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gefördert werden. Von einer Zuwendung ausgenommen sind Maßnahmen, für die eine Berechtigung zum steuerlichen Betriebskostenabzug (d.h. in der Regel bei gewerblichen Bauvorhaben) besteht. Weitere Informationen zu dieser Fördermöglichkeit und dem Antragsverfahren finden Sie hier: [Zuschüsse bei Bodendenkmälern](#).**

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird ein Hinweis auf dem Planblatt ergänzt, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Es erfolgt keine Planänderung.

Wasserwirtschaftsamt Regensburg – 18.06.2025

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet 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. Bei Beachtung der Sicherstellung der Wasserversorgung und einer geordneten Abwasserentsorgung besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht mit dem o.g. Vorhaben Einverständnis.

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sie sind im Rahmen des Bauantrags und der Bauausführung zu beachten.

Es erfolgt keine Planänderung.

Staatliches Bauamt Regensburg – 18.06.2025

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

Beim Staatlichen Bauamt Regensburg bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.

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 von Staatsstraßen gilt außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrten 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 eingezeichnet.

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) (z. B. blinkende oder blitzende Leuchtwerbung, Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern/Wechselbildern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern).

Sonstiges

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

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)

Eine Beteiligung des Straßenbulasträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Soweit unseren Auflagen entsprochen wurde und sich die Planung nicht geändert hat, ist die Beteiligung des Staatlichen Bauamtes Regensburg gemäß § 4 BauGB nicht erforderlich.

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

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

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bzgl. der werbenden oder sonstige Hinweisschilder wird ein Hinweis auf dem Planblatt des Bebauungsplanes ergänzt.

Dass die Entwässerung des Planungsgebiets unabhängig von der Straßenentwässerung zu erfolgen hat, ist im Zuge des Bauantrags zu beachten.

Die Verkehrslärmimmissionen wurden gutachterlich bewertet, hierzu werden im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzend passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Bzgl. Staub- und Abgasimmissionen werden keine weiteren Vorkehrungen für erforderlich erachtet.

Die Autobahn GmbH des Bundes Nürnberg – 20.05.2025

Belange des Bulasträgers für Bundesautobahnen werden insoweit bislang grundsätzlich nicht betroffen, da das Vorhaben ca. 950 m von der Bundesautobahn A3 entfernt liegt.

Auf die vom Verkehr auf der BAB A3 ausgehenden und auf das Planungsgebiet evtl. einwirkenden Emissionen wird hingewiesen. Eine Abhilfe kann vom Straßenbulasträger nicht eingefordert werden.

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, erhebliche Emissionen durch Verkehrslärm auf der A 3 sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten. Es erfolgt keine Planänderung.

Bayernwerk Netz GmbH – 22.05.2025

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

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

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 2,0 m beiderseits der Leitungssache.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

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

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

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sie sind insbesondere für die Bauvorbereitung und -ausführung relevant.

Die Stromleitungen inkl. Schutzstreifen werden für deren Beachtung nachrichtlich auf das Planblatt des Bebauungsplanes übernommen. Darüber hinaus wird die Begründung ergänzt.

Die Errichtung einer neuen Transformatorstation wird nicht verbindlich festgesetzt, da deren Bedarf wie in der Stellungnahme dargelegt, noch offen ist. Bei Bedarf können Flächen in der erforderlichen Größenordnung entweder auf öffentlichem Grund oder auf Privatgrund zur Verfügung gestellt werden, die Gemeinde stimmt sich hierzu mit dem Gewerbetreibendem ab.

Deutsche Telekom Technik GmbH – (ohne Datum)

WICHTIG:

Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.

Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PT112 Regensburg verwendet werden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

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

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

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Wir beantragen sicherzustellen, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

WICHTIG:

Da wir für Ihr Baugebiet und deren zukünftige Bauherren, das optimale Kundenerlebnis garantieren wollen, ist es sehr wichtig, dass wir möglichst zeitnah, die Realstraßen und Hausnummern von Ihnen übermittelt bekommen. Nur so können wir den künftigen Bauherren und Kunden eine unkomplizierte Produktbuchung anbieten.

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sie sind im Zuge der Bauvorbereitung und -ausführung zu beachten. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.