

## 5. Änderung „Gewerbegebiet Tegernheim Nord“

### Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Zuge der Beteiligungen

#### nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss: Mit 10 :1 Stimmen beschließt der Bauausschuss...
<b>Landratsamt Regensburg S 41 - Bauleitplanung</b>	Allgemein		
	... der Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung anzupassen ist...	Bisher ist im Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet festgesetzt. Hier muss nun ebenfalls ein Sondergebiet festgesetzt werden. Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren handelt, ist dies ohne eigenes Bauleitplanverfahren möglich.	Den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Das Deckblatt soll als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.
	Planliche Festsetzungen		
	- Im bestehenden Bebauungsplan (4. Änderung) besteht für das ganze GE 2, in dem auch das Grundstück dieser Änderung liegt, eine gemeinsame Baugrenze. Wird nun mit der Änderung für dieses Grundstück eine separate Baugrenze gezogen, so muss die Baugrenze für die restlichen Grundstücke ebenfalls angepasst werden. Hierfür muss auch der Geltungsbereich erweitert werden.	Die Baugrenzen für die Nachbargrundstücke, sind so festzusetzen, dass sich für die Nachbargrundstücke keine Nachteile im Vergleich zum bisherigen Rechtsstand ergeben. Bisher musste bis zur Grundstücksgrenze lediglich die gesetzliche Abstandsfläche (mind. 3 m) eingehalten werden. Dies soll auch zukünftig der Fall sein. Deshalb wird die Baugrenze nur mit einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Es entstehen für die Eigentümer der Grundstücke keine baulichen Einschränkungen. Die Baugrenze setzt lediglich einen Mindestabstand des Baukörpers von 3m zur Grundstücksgrenze fest. Dies wäre auch aufgrund der alten Abstandsflächen immer notwendig gewesen.	- den Geltungsbereich zu erweitern und die Baugrenze für die Nachbargrundstücke mit einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festzusetzen. Es erfolgt ein Verweis in den textlichen Festzungen sowie in der Planzeichnung, dass hier – abgesehen von den neuen festgelegten Baugrenzen – die 4. Änderung des Bebauungsplans weiterhin gilt. Außerdem wird die Nutzungsschablone für das Grundstück Fl.Nr. 580/3

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss: Mit 10 :1 Stimmen beschließt der Bauausschuss...
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aus Gründen der Rechtsklarheit wird empfohlen, Regelquerschnitte darzustellen (Dachform- und Neigung insbesondere Flachdächer und deren Neigung, Höhenangaben inkl. Bezugspunkt)</li> <li>- Es fehlt der Nordpfeil sowie Höhenlinien</li> <li>- Die Darstellung der Anbauverbotszone sind ist kaum von der Darstellung des Geltungsbereichs zu unterscheiden.</li> <li>-Frage zur nördliche Straße: Ist hier eine öffentliche oder privatrechtliche Straße?</li> </ul>	<p>Da sich das Gelände als nahezu komplett eben darstellt, ist die Darstellung der Höhenlinien nicht zielführend bzw. nicht aussagekräftig. In Nord-Süd Richtung besteht ein Anstieg von 20 cm auf eine Distanz von gut 70 m, ähnliche Verhältnisse gelten für die West-Ost-Richtung.</p>	<p>grafisch mit dem Baufenster verbunden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- den Entwurf durch Regelquerschnitte zu ergänzen.</li> <li>- einen Nordpfeil zu ergänzen.</li> <li>- anstelle von Höhenlinien Höhenpunkte aus dem DGM der umliegenden Verkehrsflächen anzugeben.</li> <li>- die Darstellung der Anbauverbotszone mit einer deutlicheren Signatur zu versehen.</li> <li>- die nördliche Straße ebenfalls als Öffentliche Verkehrsfläche darzustellen.</li> </ul>
	Textliche Festsetzungen		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In den normativen Teil, soll eine klare Formulierung eingearbeitet werden, aus der ersichtlich ist, dass die bisherigen Zeichenerklärungen und Regelquerschnitte, Festsetzungen und Hinweise des Ausgangsbebauungsplans durch die explizit benannten Neufestsetzungen der 5. Änderung aufgehoben und ersetzt werden sollen.</li> <li>- Zusätzliche Angabe der Fl.Nr., Gemarkung ergänzen</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- eine solche Formulierung in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.</li> <li>- unter „1. Geltungsbereich“ die Flurnummern und die Gemarkung zu ergänzen.</li> </ul>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss: Mit 10 :1 Stimmen beschließt der Bauausschuss...
	<p>- zu 2.2.1 GRZ: Die Kappungsgrenze für die Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und Zufahrten liegt bei 0,8.</p> <p>- zu 2.2.2 Wandhöhen: Rohfußboden statt Fertigfußboden als Bezugspunkt für Wandhöhe, Die Bezugspunkte für die Höhe bei Flachdächern fehlt. (Attika)?</p>	<p>Die Begründung enthält bereits eine ausführliche Abhandlung hinsichtlich der Überschreitung der GRZ für Stellplätze und Zufahrten und der abweichenden Regelung von der Kappungsgrenze von 0,8. Grund hierfür ist die erforderliche Errichtung einer großen Anzahl von Stellplätzen, wofür eine Überschreitung bis 0,8 nicht ausreichend ist. Hierbei wurde zudem darauf verwiesen, dass die bestehende Versiegelung bereits in vergleichbarem Umfang besteht. Gleichzeitig erfolgte auf einer Fläche von ca. 250 m<sup>2</sup> eine Festsetzung zur verpflichtenden Anlage versickerungsfähiger Stellplätze. Gemäß § 19 Abs. 4 S.3 BauNVO können im Bebauungsplan von Satz 2 (maximale Überschreitung der GRZ bis zu 50 vom Hundert, Kappungsgrenze von 0,8) abweichende Bestimmungen getroffen werden. Hiervon wird Gebrauch gemacht, da aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten sind und die Einhaltung der Kappungsgrenze zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.</p> <p>Die Regelung zum Fertigfußboden als unterer Bezugspunkt entstammt den Festsetzungen zum bisher gültigen Bebauungsplan. Dabei wurde lediglich die Bezugshöhe des Fertigfußbodens von 331,8 m auf 332 m ü. NN erhöht. Aus bautechnischer Sicht, auch aus Sicht der Erschließungs- und Entwässerungsplanung stellt dies die eindeutig praktikablere Variante dar. Aufgrund des folgenden Belangs soll jedoch das Urgelände als NHN als Bezugspunkt festgesetzt werden.</p>	<p>an der Festsetzung des Vorentwurfs zur zulässigen Grundflächenzahl bzw. Überschreitung der Kappungsgrenze festzuhalten.</p> <p>- das Urgelände mit einer Höhe von 331,7 m ü NN als unteren Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe festzusetzen, um einen mit der Berechnung der Abstandsflächen einheitlichen Bezug herzustellen.</p>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss: Mit 10 :1 Stimmen beschließt der Bauausschuss...
	<p>- zu 2.2.5 Abstandflächen: Sollen die Abstandflächen abweichend zur Wandhöhe (festgelegtes Gelände) vom natürlichen Gelände gem. BayBO bemessen werden?</p> <p>- zu 2.2.7 Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen: auch außerhalb der „Flächen für Nebenanlagen u. Stellplätze“? Wir raten an die Fläche zu beschränken.</p>	<p>Da Flachdächer nicht zwingend mit einer Attika ausgebildet werden müssen, wird die Attika als Bezugspunkt nur im Falle der Ausbildung einer solchen festgesetzt. Wird eine solche nicht ausgebildet gilt der traufseitige Schnittpunkt als oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe.</p> <p>Um eine einheitliche Regelung zu erhalten, sollen sich sowohl die Abstandflächen als auch die Wandhöhe am Urgelände (festgesetzt mit 331,7 m ü NN) orientieren. Um die höhenmäßige Entwicklung einzuschränken, wird zudem an maximalen Höhe von 332 m ü.NN für den Fertigfußboden festgehalten.</p> <p>Damit trotz der neuen Bezugspunkte das Vorhaben an derselben Position und in gleicher Höhe zulässig ist, wird der Faktor für die Abstandfläche auf 0,2 H anstatt bisher 0,4 H festgesetzt. Dies ist unproblematisch, da der Faktor 0,2 eh in Gewerbegebieten und damit rundherum gilt. In diesem Gebiet würde nur deshalb normalerweise 0,4 H gelten, weil es sich um ein Sondergebiet handelt.</p> <p>Für mögliche kleinflächige Nebenanlagen wie Trafostationen, Stromkästen, Verflüssiger oder soll die Möglichkeit bestehen, diese auch innerhalb der Grünflächen zu positionieren. Mit der steigenden Anzahl an Elektroautos soll innerhalb des Bebauungsplans zudem die Möglichkeit geschaffen werden, hier ggf. E-Ladesäulen für Elektroautos zu errichten. Auch diese sollen in den Grünflächen zulässig sein.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- für Flachdächer im Falle einer Ausbildung einer Attika diese als oberen Bezugspunkt festzusetzen.</li> <li>- das Urgelände als unteren Bezugspunkt mit einer Höhe von 331,7 m ü NN festzusetzen.</li> <li>- das Maß der Tiefe der Abstandflächen abweichend von Art. 6 BayBO mit 0,2 H festzusetzen und die Abweichung in der Begründung entsprechend darzulegen.</li> <li>- die Festsetzung wie folgt zu ändern. „Außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen sind zusätzliche Nebenanlagen geringfügigen Umfangs, wie etwa Stromanschlusskästen, Verflüssiger, Trafoanlagen, E-Ladesäulen zulässig.“</li> </ul>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss: Mit 10 :1 Stimmen beschließt der Bauausschuss...
	<p>- zu 2.3.1 Dächer: Dachneigung für Flachdächer fehlt.</p> <p>- zu 2.5 Einfriedungen: Geschlossene Einfriedungen werden ab einer Höhe von 2 m abstandspflichtig. Wir bitten um Überprüfung der Notwendigkeit einer Einfriedung &gt; 2 m und Einarbeitung eines Lösungsansatzes.</p> <p>- zu 2.6. Geländeabgrabungen und -aufschüttungen: „Aufschüttungen sind zu vermeiden“ zu unbestimmt! Zulässig oder nicht, welches Ausmaß, vgl. festgesetzte FOK</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- eine maximale Dachneigung von 5° für Flachdächer festzusetzen und zur höhenmäßigen Beschränkung der Gebäude, auch die Pultdächer auf eine maximale Dachneigung von 5° zu begrenzen.</li> <li>- geschlossene Einfriedungen auf eine Höhe von 2 m zu begrenzen</li> </ul> <p>Geländeabgrabungen und -aufschüttungen auf maximal 1 m bezogen auf das festgesetzte Urgelände zu begrenzen. Eine Ausnahme erfolgt für Anlieferungsrampen.</p>
<p><b>Landratsamt Regensburg</b> <b>L 16 - Abfallwirtschaft</b></p>	<p>Entsorgungsfahrzeuge dürfen nur vorwärtsfahren</p> <p>Sackgassen benötigen entsprechende Wendemöglichkeiten, Mindestdurchmesser für ein 3- bzw. 4-Achs-Müllfahrzeug (11 m Länge) beträgt 18 m (Mittelpunkt überfahrbar)</p> <p>Es darf keine Quetschgefahr für die am Fahrzeug befindlichen Personen bestehen (beidseitig ein vorhandener Freiraum von 0,5 Breite erforderlich)</p> <p>Die Bereitstellung der im Rahmen des Holsystems zu entsorgenden Abfallfraktionen muss an anfahrbaren Stellen erfolgen.</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.</li> </ul>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss: Mit 10 :1 Stimmen beschließt der Bauausschuss...
	<p>Nicht öffentlich gewidmete Straße werden nur nach ausdrücklicher Beauftragung und umfassender Haftungsfreistellung befahren.</p> <p>Ergebnis: Die Anfahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen ist gewährleistet.</p>		
<b>Landratsamt Regensburg S 44 – Tiefbauhof, Kreisbauhof</b>	<p>Die Belange des Sachgebiets S 44 sind von der Planung nicht berührt. Die innere Erschließung ist gemäß den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen RAS 06 auszubilden.</p>		<p>- den Hinweis zur Erschließung in die Textlichen Hinweise aufzunehmen.</p>
<b>Regierung der Oberpfalz - Landesplanung</b>	<p>Vorhaben ist aufgrund weiterer Einzelhandelsbetriebe und eines anzunehmenden räumlichen Zusammenhangs hinsichtlich einer Agglomerationswirkung im Sinne des LEP Bayern 2020 zu überprüfen.</p> <p>Verträglichkeitsuntersuchung konnte nachweisen, dass von keiner Agglomeration auszugehen ist. Damit entspricht das Vorhaben den Vorgaben des LEP (5.3 Einzelhandelsgroßprojekte) – keine grundlegenden Bedenken gegen B-Planänderung.</p> <p>Um die Entstehung einer Agglomeration auch für die Zukunft ausschließen zu können, sind die im Sondergebiet geplanten kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe nach dem aktuellen Bestand (Sortiment und Verkaufsfläche) im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Agglomerationsprüfung</p> <p><u>Mindestens drei Betriebe</u> – kann als Kriterium erfüllt angesehen werden</p> <p><u>Räumlich funktionaler Zusammenhang</u> - Gutachterliche Bewertung stuft das Gebiet ohne räumlich-funktionalen Zusammenhang ein, von hiesiger Seite kann dieser</p>	<p>In Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz werden die für das Planungsgebiet vorgesehen Sortimente festgesetzt und Verkaufsflächen beschränkt. Dabei orientiert man sich bei den kleinflächigen Ladeneinheiten an den Bestandsflächen, wobei für die Apotheke und den Textilmarkt eine leichte Erhöhung der Verkaufsfläche im Vergleich zum Bestand vorgesehen ist, um eine moderate Erhöhung zu ermöglichen.</p>	<p>- den Hinweisen zu folgen. Für die kleinflächigen Ladeneinheiten werden folgende Sortimente und max. Verkaufsflächen festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Getränkemarkt: max. 700 m<sup>2</sup> VK</li> <li>• Apotheke: max. 200 m<sup>2</sup> VK</li> <li>• Textilmarkt: max. 570 m<sup>2</sup> VK</li> </ul>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss: Mit 10 :1 Stimmen beschließt der Bauausschuss...
	<p>Bewertung nicht gefolgt werden, vielmehr wird bei dem Vorhaben ein räumlich funktionaler Zusammenhang als gegeben angesehen.</p> <p><u>Erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit</u> - Gutachterliche Einschätzung zu der Nahversorgungsbedeutung der Lebensmittelbetriebe kann nachvollzogen werden. Argumentation, dass auf Grund des weniger dichten Filialnetzes bei Drogeriemärkten und Bekleidungsgeschäften weniger als 50 % aus der Standortkommune generiert werden, kann nicht vollständig geteilt werden. Da es sich bei dem Standort aber in erster Linie um Betriebe aus dem Lebensmittelsegment bzw. um Betriebe des periodischen Bedarfs handelt, diesbzgl. eine überwiegend wohnortnahe Versorgung im Zuge der Untersuchung belegt werden konnte und zudem der Drogeriemarkt Rossmann und der kik Textildiscounter (als einziger Systemanbieter im Textilbereich) bereits am Standort ansässig sind, ist das Vorliegen einer erheblich überörtlichen Raumbedeutsamkeit in diesem Fall zu verneinen.</p> <p>In der Gesamtschau konnte jedoch belegt werden, dass trotz dem Vorliegen von fünf Betrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang keine Agglomeration im Sinne der Landesplanung vorliegt. Das Sondergebiet ist an den Zielen des LEP zu messen.</p> <p>Zu LEP 5.3.1 (Lage im Raum): Gemeinde Tegernheim ist als Grundzentrum für die Ansiedlung grundsätzlich geeignet.</p> <p>Zu LEP 5.3.2 (Lage in der Gemeinde): befindet sich innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, über einen fußläufigen Einzugsbereich, Bushaltestelle in</p>		

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss: Mit 10 :1 Stimmen beschließt der Bauausschuss...
	<p>direktem Umfeld --&gt; Standort ist als städtebaulich integriert im Sinne des LEP zu bewerten.</p> <p>Zu LEP 5.3.3 (Zulässige Verkaufsflächen): Standort Gewerbegebiet Nord kann als städtebaulich integriert angesehen werden, demnach entspricht der geplante ALDI-Markt dieser Vorgabe. Für die bestehenden Betriebseinheiten sind die Verkaufsflächen im Bestand im Bebauungsplan festzuschreiben, da durch die relativ offene Festsetzung über die Zulässigkeit drei weiterer kleinflächiger Einzelhandelseinheiten das nachträgliche Entstehen einer Agglomeration nicht mehr ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Städtebauliche Hinweise:</p> <p>Im Zuge der städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung werden durch die Aldi Ansiedlung für einige bestehende Betriebe relativ hohe Umverteilungsquoten ermittelt, die u.U. zu negativen städtebaulich Auswirkungen führen könnten. Diesbezüglich kommt insbesondere auch den Stellungnahmen der Stadt Regensburg und den Gemeinden Barbing und Donaustauf als benachbarten Kommunen eine besondere Bedeutung zu.</p>	<p>Seitens der angrenzenden Gemeinden Barbing und Donaustauf sind keine Einwendungen eingegangen. Auf die Stellungnahme der Stadt Regensburg wird entsprechend eingegangen.</p>	
<b>Stadt Regensburg</b>	<p>Kein Einverständnis, Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in dieser Größe wird sehr kritisch gesehen, Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA ist nicht geeignet, Bedenken auszuräumen.</p> <p>Gewerbegebiet wird als nicht integrierter Standort bewertet, dessen fußläufige Nahversorgung nur eingeschränkt geeignet ist.</p>	<p>Der Standort liegt zwar nicht im Ortszentrum. Aufgrund der Kompaktheit der Gemeinde Tegernheim handelt es sich aber trotzdem um einen integrierten Standort, da dieser selbst vom anderen Ende der Gemeinde nur ca. einen Kilometer entfernt und damit fußläufig erreichbar ist. Die Kriterien des Landesentwicklungsprogramm Bayern zur</p>	<p>- die Argumente in dargelegter Weise hinunterzuwägen und an der Planung festzuhalten.</p>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss: Mit 10 :1 Stimmen beschließt der Bauausschuss...
	<p>Gutachten verneint räumlich-funktionalen Zusammenhang und betrachtet nicht, welche Attraktivität/Anziehungskraft durch das komplette Angebot unterschiedlicher Betriebstypen für die Grundversorgung an einem Standort entsteht, obwohl Gutachten auf bevorzugte Nutzung solcher Standorte aufgrund von Kopplungseffekten verweist.</p> <p>Verträglichkeitsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass mit Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters Aldi (1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) insbesondere für die Standorte Tegernheim, die Nahversorgungslage Metzgerweg in Regensburg Schwabelweis und in Barbing mit anteiligen Umsatzumverteilungen in Höhe von 8 bis 9 Prozent zu rechnen ist und dass sich durch die Aldi-Ansiedlung der Marktanteil von REWE aus Schwabelweis sogar auf 10 % erhöht.</p>	<p>städtebaulichen Integration werden am Standort erfüllt. (vgl. S. 45f.)</p> <p>Das Gutachten verneint nicht den räumlich-funktionalen Zusammenhang, sondern legt Indizien dar, die gegen eine solche Definition dessen aus landesplanerischer Sicht sprechen. Trotz dieser Indizien wird im Gutachten an mehreren Stellen im Gutachten auf die Gesamtattraktivität durch die Kopplungsmöglichkeiten hingewiesen, u.a. auch hinsichtlich der Tatsache, dass die Bestandsbetriebe am Standort Umsatzzuwächse aufgrund der Attraktivitätssteigerung des Gesamtstandorts erfahren und auch diese Umsatzsteigerungen untersucht wurden (vgl. u.a. S. 50). Auch unter Berücksichtigung dieser Kopplungsmöglichkeiten, der Attraktivitätssteigerung und der daraus resultierenden Umsatzzuwächse kommt die Analyse zum Ergebnis, dass eine städtebauliche Verträglichkeit vorliegt.</p> <p>Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass der erhöhte Marktanteil von Rewe mit Kaufkraft aus Schwabelweis nicht vorrangig zu Lasten von Lidl in Schwabelweis geht, sondern v.a. zu Lasten anderer Kombinationsstandorte mit einem ähnlichen Betriebstypenmix bzw. einem attraktiven Vollsortimentsangebot. Dies betrifft v.a. den Standort Fachmarktzentrum Donaustauer Straße und wurde im Gutachten entsprechend dargestellt und als verträglich bewertet.</p>	

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss: Mit 10 :1 Stimmen beschließt der Bauausschuss...
	<p>CIMA stellt zudem fest, dass Umsatsumverlagerungen zwischen 7 und 12 Prozent abwägungsrelevant sind und in einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung anderer Kriterien (z.B. Vorschädigungen des zentralen Versorgungsbereichs, Leistungsfähigkeit der Betriebe) abgewogen werden müssen.</p> <p>Für die weiteren Lebensmittelanbieter REWE und Netto im direkten Standortumfeld (Tegernheim) sind u. E. höhere Umsatsumverteilungen zu erwarten. Wie CIMA selbst darlegt, liegt mit Netto eine in die Jahre gekommene Immobilie vor. Unklar ist, ob das auf Seite 15 angeführte Vorhaben der Fa. Netto (Modernisierung zzgl. Erweiterung) vor allem im Rahmen der Umverteilungen (Stichwort Schwabelweis) entsprechende Berücksichtigung fand.</p>	<p>Die Umsatzerlagerungen wurden intensiv untersucht und unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortfaktoren, der Attraktivität, Marktstellung und Leistungsfähigkeit der Wettbewerber sowie der Stabilität der zentralen Versorgungsbereiche bewertet. Unter Berücksichtigung der gesamten Faktoren kommt das Gutachten zu einem städtebaulich verträglichen Ergebnis. (vgl. S. 50ff.)</p> <p>Zur Nahversorgungslage Schwabelweis ist anzumerken: Da es sich bei Lidl um den einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Schwabelweis handelt, kommt ihm insgesamt, aber vor allem für die fußläufige Nahversorgung der Bewohner im Stadtbezirk eine bedeutende Rolle zu. Er ist dadurch als sehr marktfähig, gut frequentiert und etabliert einzustufen. Darüber hinaus ist er auch für Pkw-Kunden gut zu erreichen. Aufgrund der Leistungsfähigkeit des Betriebes ist auch bei Umverteilungsquoten auf etwas höherem Niveau nicht zu erwarten, dass die Umverteilungen zu einer Betriebsschließung führen. Die Wirkungen sind aus gutachterlicher Sicht lediglich wettbewerblicher Natur. Negative Effekte auf die Versorgungslage sind insgesamt nicht zu erwarten. (vgl. S. 53)</p> <p>Das Vorhaben Netto wurde im Gutachten berücksichtigt: "Bei der Bestimmung der zukünftigen Marktanteile der weiteren Betriebe im Gewerbegebiet Nord werden sowohl die Erweiterung und Modernisierung von Netto als auch die Aldi-Ansiedlung berücksichtigt." (vgl. S. 33)</p> <p>"Die geplante Erweiterung und Modernisierung des Netto Lebensmitteldiscounters wurden in der Prüfung ebenfalls berücksichtigt." (vgl. S. 50)</p>	

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss: Mit 10 :1 Stimmen beschließt der Bauausschuss...
	<p>Befürchtung, dass die zukünftigen Umsatzumverteilungen sehr wohl zu einer Schädigung bzw. zur Aufgabe eines Betriebes führen können, insbesondere für die „Nahversorgungslage Metzgerweg“ in Regensburg-Schwabelweis (ansässiger Lidl mit rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit großen Überschneidungen zum Planvorhaben hinsichtlich Zielgruppenansprache und Produktsortiment als einziger strukturprägender Lebensmittelanbieter in Schwabelweis, den es gemäß städtischem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die fußläufige Nahversorgung der Bewohner im Stadtbezirk zu sichern gilt.)</p> <p>Einschätzung, dass keine negativen Effekte auf die Versorgungsstruktur zu erwarten sind, wird nicht geteilt, insbesondere aufgrund der geplanten Erweiterung und Modernisierung des Nettofiliale zusätzlich zur Neuansiedlung von Aldi. Damit entsteht eine sehr attraktive Angebotsagglomeration im Nahversorgungsbereich, die auf die benachbarten Gemeinden im erweiterten Einzugsgebiet ausstrahlen würde.</p> <p>Vorhaben widerspricht eindeutig den Empfehlungen des Teilraumgutachten Stadt und Umland aus dem Jahr 2005 (Verkaufsflächenausstattung der Grundversorgung steigt auf 0,87 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche/Einwohner, der Richtwert von</p>	<p>Genau weil es sich bei dem Lidl um den einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Schwabelweis handelt, übernimmt er eine hohe (fußläufige) Nahversorgungsfunktion und verfügt über eine hohe Kundenakzeptanz und sehr gute Marktstellung, sodass die ermittelten wettbewerblichen Wirkungen vertretbar erscheinen und aus gutachterlicher Sicht keine negativen versorgungsstrukturellen Auswirkungen nach sich ziehen.</p> <p>Die geplante Erweiterung und Modernisierung des Netto Lebensmitteldiscounters Netto wurden in den Berechnungen und der Prüfung ebenfalls berücksichtigt. Die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit hat ergeben, dass sowohl von der geplanten Neuansiedlung als auch der Steigerung der Gesamtattraktivität des Versorgungsstandortes in Tegernheim inkl. Planung des Netto keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die weitere wohnortnahe Versorgung in Tegernheim oder dem Umfeld ausgehen.</p> <p>Das Teilraumgutachten führt insgesamt verschiedene Kriterien für die Einzelhandelsentwicklung in der Region an. Ein Kriterium ist ein Korridor der Verkaufsflächenausstattung, der als Richtwert (nicht als Obergrenze) genannt wird. Inkl. der Planung des Aldi wird dieser Korridor in Tegernheim überschritten.</p>	

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss: Mit 10 :1 Stimmen beschließt der Bauausschuss...
	<p>0,45–0,60 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche/Einwohner wird damit deutlich überschritten)</p> <p>Die CIMA führt zur Entkräftigung des Teilraumgutachtens den Verkaufsflächenzuwachs an (durchschnittlich rund 22%, bei rund 32%). Hierzu bleibt allerdings festzustellen, dass mit dem Verkaufsflächenzuwachs einzelner Märkte nicht auf die Entwicklung der Verkaufsfläche pro Einwohner geschlossen werden kann. Denn diese ist im Zeitraum von 2005 bis heute weitgehend konstant geblieben. So lag bspw. die Verkaufsflächenausstattung in Deutschland im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Jahr 2007 bei 0,42 m<sup>2</sup>/Einwohner und 2018 bei 0,44 m<sup>2</sup>/Einwohner. Rechnet man den Bereich Drogerie mit ca. 0,12 m<sup>2</sup>/Einwohner hinzu, liegt die Verkaufsflächenausstattung für diese Sortimente insgesamt bei ca. 0,56 m<sup>2</sup>/Einwohner. Die Verkaufsflächenausstattung Tegernheims mit seinen derzeit ca. 5.600 Einwohnern läge damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt und würde selbst unter Berücksichtigung eines weiteren Bevölkerungszuwachses um mehr als 40 % über diesem Wert liegen.</p>	<p>Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem im Teilraumgutachten formulierten Korridor um eine alte Datenbasis aus 2005 und älter handelt, die nicht fortgeschrieben wurde.</p> <p>Zwar steigt der Wert der Verkaufsflächenausstattung mit der Planung über dem im Teilraumgutachten empfohlenen Richtwert. Gemäß Bayerischem Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie unterstützen Teilraumgutachten die verbindlichen Instrumente wie Landesentwicklungsprogramm, Regionalpläne oder Raumordnungsverfahren und sollen dazu beitragen, räumliche Entwicklungsprozesse zu fördern und zu lenken. Die Initiative zur Durchführung geht dabei von der Region selbst aus. Teilraumgutachten besitzen keine Verbindlichkeitswirkung, weder gegenüber der Öffentlichkeit (zum Beispiel Gemeinde, Behörden), noch gegenüber Privatpersonen, sondern empfehlenden Charakter.</p> <p>Weitere Kriterien des Teilraumgutachtens lauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die Sicherung einer wohnstandortnahen (Grund-)Versorgung,</li> <li>▪ die Minimierung des Einkaufsverkehrs durch ein ausgewogenes Standortsystem</li> <li>▪ die Erhaltung und Stärkung der Innenstadt/Ortsmitte als eines der Haupteinkaufszentren sowie</li> <li>▪ das Prinzip einer bevorzugten Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.</li> </ul> <p>"In der Summe erfüllt das Planvorhaben demnach die folgenden Kriterien, die im Teilraumgutachten für Einzelhandelsprojekte ausgeführt werden: Es befindet sich im Versorgungskern der Gemeinde, fügt sich in die bereits bestehende Versorgungsstrukturen ein und trägt zu einer weiteren Stärkung des</p>	

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss: Mit 10 :1 Stimmen beschließt der Bauausschuss...
	<p>Die CIMA führt ein worst-case Szenario an: Dem widerspricht die angenommene und nicht realistische Flächenproduktivität von Aldi Süd: „Aufgrund der positiven Rahmenbedingungen wird für das Planvorhaben von einer überdurchschnittlichen Flächenproduktivität von 6.300 €/m<sup>2</sup> ausgegangen. Demzufolge wird sich der Umsatz bei einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> rechnerisch auf ca. 7,6 Mio. € belaufen.“</p>	<p>Versorgungskerns bei. Die fußläufige Versorgung in Tegernheim wird durch das Planvorhaben weiter verbessert, ohne dabei negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in der Gemeinde selbst oder im Umland auszulösen. Da es sich beim Vorhaben um eine Revitalisierung und keinen Neubau handelt, entspricht es zudem dem Ziel der Innenentwicklung statt Außenentwicklung.</p> <p>Aus gutachterlicher Sicht entspricht das Planvorhaben weitgehend den Richtlinien des Teilraumgutachtes aus dem Jahr 2005. Die Summe der erfüllten Kriterien überwiegt in der Abwägung deutlich. Daher, sowie aufgrund der Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel und der deutlich veralteten Datenbasis, ist die Abweichung vom Richtwert für die Verkaufsflächenausstattung als vertretbar zu sehen. Zusammenfassend ist das Planvorhaben aufgrund der Summe und der speziellen Kombination der verschiedenen Bewertungskriterien im vorliegenden Fall mit dem Teilraumgutachten vereinbar." (vgl. S. 59)</p> <p>Bei der Umsatzbewertung der Bestandsbetriebe in Tegernheim und im Umland sowie des geplanten Aldi wurde auf offizielle betriebstypenspezifische Verkaufsflächenproduktivitäten zurückgegriffen, welche für jeden Betrieb v.a. vor dem Hintergrund der Mikrostandortqualität, der Wettbewerbsintensität, der Verkaufsflächengröße, des Marktauftritts sowie der Kundenfrequenz angepasst wurden. Bei der Quelle handelt es sich um die "Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020" des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung</p>	

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss: Mit 10 :1 Stimmen beschließt der Bauausschuss...
	<p>Die Flächenproduktivität bei Aldi Süd lag 2020 jedoch bereits im Durchschnitt bei 8.764 €/m<sup>2</sup>, in den Jahren zuvor sogar bei über 10.000 €/m<sup>2</sup>. Eine Berechnung mit dieser (lediglich durchschnittlichen) Flächenproduktivität kommt daher zu einem ganz anderen Ergebnis, nämlich auf einen Umsatz von 10,5 Mio. € bei einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>. Bei einer worst-case Betrachtung würde der Aldi-Markt sogar einen Umsatz von knapp 12 Mio. € erreichen. Setzt man diesem Umsatz die Kaufkraft der Gemeinde Tegernheim mit 14,1 Mio. € entgegen, wird sehr deutlich, wie überdimensioniert das Vorhaben ist bzw. welche Auswirkungen für die bestehenden Betriebe im Einzugsgebiet zu erwarten sind.</p>	<p>und Energie, die in vergleichbaren Fällen regelmäßig zur Anwendung kommen. (vgl. u.a. S. 14 und 29)</p> <p>Würde man andere Quellen mit höheren Flächenproduktivitäten verwenden, müssten die entsprechenden Daten/Umsätze auch für die Bestandsbetriebe deutlich erhöht werden. Dies wiederum hätte zur Folge, dass bei paralleler Erhöhung der Umsätze des Planvorhabens und der Bestandsbetriebe, die zu erwartenden wettbewerblichen Wirkungen nicht wesentlich ansteigen würden.</p> <p>Von der Regierung der Oberpfalz wurden keine Einwände oder Bedenken gegen die geplanten Verkaufsflächen in Bezug auf das Landesentwicklungsprogramm erhoben. Auch von weiteren Stellen wird das Vorhaben begrüßt.</p>	
IHK Regensburg	<p>Begrüßen Vorhaben grundsätzlich</p> <p>Landesplanung: Ansiedlung zulässig (in Grundzentrum angesiedelt, keine Agglomeration gemäß Gutachten)</p> <p>Städtebau: Für die geplanten Sortimente sind städtebauliche Auswirkungen an den Handelsstandorten im Regensburger Stadtteil Schwabelweis (Lidl) und in Donaustauf (Edeka) möglich.</p> <p>Tatsächliche Nahversorgung wird sich mit der Ansiedlung quantitativ (Nähe zur Wohnbevölkerung, Sortimentsangebot) nicht wesentlich verbessern.</p>	<p>Die Regierung der Oberpfalz wurde selbstverständlich am Verfahren beteiligt. Hierbei besteht grundsätzlich Einverständnis mit der Planung. Das Vorhaben entspricht den Vorgaben des LEP. Im Rahmen eines Gutachtens wurde zudem die Verträglichkeit des Vorhabens auf bestehende Versorgungsstrukturen untersucht, Dabei wurden auch die Handelsstandorte im Stadtteil Schwabelweis und Donaustauf gesondert behandelt. Für beiden Standorte geht das Gutachten von keinen negativen Auswirkungen aus. Für Donaustauf wird dabei insbesondere die fehlende überörtliche Funktion und die damit nicht vorhandenen Wettbewerbsbeziehungen verwiesen. Der bestehende LIDL-Markt in Schwabelweis wird als</p>	- die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss: Mit 10 :1 Stimmen beschließt der Bauausschuss...
	Diese Punkt sollten mit im Verfahren mit der Regierung der Oberpfalz abgestimmt werden.	<p>sehr marktfähig, gut frequentiert und etabliert eingestuft, sodass auch bei höheren Umverteilungsquoten nicht von negativen Auswirkungen im Sinne einer Betriebsschließung auszugehen ist,</p> <p>Aufgrund des eingeschränkten Lebensmittelangebots im Ortszentrum nimmt das Gewerbegebiet Nord eine umso wichtigere Versorgungsfunktion ein. Durch die Ansiedlung des ALDI-Marktes soll dieses weiter verbessert werden. Die bestehende Netto-Filiale weist dabei aufgrund der verstärkten Auswahl an Markenartikeln eine andere Ausrichtung auf als Aldi, dessen Sortiment bei günstigeren Eigenmarken liegt (Hard-Discounter). Mit dem angesiedelten Rewe-Markt befindet sich zudem ein Lebensmittelmarkt in Tegernheim, der ebenfalls im höheren Preissegment liegt, weshalb der ALDI-Markt insbesondere für einkommensschwächere Personen oder Familien durchaus eine quantitative Verbesserung der Nahversorgung darstellt. Die im Zuge der Neuerrichtung des Nahversorgungszentrums geplanten Einheiten entsprechen dabei sowohl im Hinblick auf die Verkaufsflächen als auch auf das Sortimentsangebot dem aktuellen Standard. Nicht zuletzt tragen grundsätzliche Modernisierungen auch zur Verbesserung gerade im Hinblick auf die Warenpräsentation bei.</p>	
<b>Wasserwirtschaftsamt Regensburg</b>	<p>Planungsumgriff außerhalb von vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Trinkwasserschutzgebieten.</p> <p>Gebiet wird bei einem extremen Hochwasser der Donau überflutet.</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Empfehlungen zum Schutz vor Starkniederschlägen und Wassereintrüben sowie Pflichten beim Auffinden organoleptischer Auffälligkeiten in die Textlichen Hinweise aufzunehmen.</li> </ul>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss: Mit 10 :1 Stimmen beschließt der Bauausschuss...
	<p>Empfehlung zum Schutz vor Wassereintritten und Starkregenereignissen: dichte und auftriebssichere Ausführung evtl. Kellergeschosse (DIN 18195 Bauwerksabdichtungen) sowie Unterkante Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand von 25 cm über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante oder Wasserzufluss durch entsprechende Geländemodellierung verhindern</p> <p>Hinweis auf Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen</p> <p>Keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 BayBodSchG aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim Landratsamt Regensburg zu erfragen.</p> <p>Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen, Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.</p> <p>Für geplante Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung ist rechtzeitig ein entsprechender Wasserrechtsantrag beim Landratsamt Regensburg zu stellen. Bei geplanter Rigolenversickerung ist nachzuweisen, dass die Unterkante der Versickerungsanlage einen Mindestabstand von einem Meter zum MHGW aufweisen muss.</p>	<p>Das Landratsamt Regensburg, insbesondere die Abteilung S 31- Wasserrecht, Abfallrecht und Bodenschutz wurde am Verfahren beteiligt. Da mit der Planung Einverständnis besteht, wird davon ausgegangen, dass keine überplanten Flächen in das Kataster für Bodenverunreinigungen aufgenommen werden sollen.</p>	<p>- die Hinweise zur Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser, die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung zur Kenntnis zu nehmen. Gleiches gilt für Hinweise zum Mindestabstand der Rigolen zum MHGW.</p>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss: Mit 10 :1 Stimmen beschließt der Bauausschuss...
<b>Staatliches Bauamt</b>	<p>Keine Bedenken unter Einhaltung der Auflagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baufeld ist wie dargestellt einzuhalten</li> <li>- Unmittelbare Grundstückszufahrten zur Staatsstraße 2125 sind nicht gestattet (Ausreichende Erschließung über Gemeindestraße)</li> <li>- Keine Ersatzansprüche für Schäden, die den Grundstücken durch Lärm und andere von der St.2125 ausgehende Immissionen entstehen (keine Kostenübernahme für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen durch das Staatl. Bauamt Regensburg)</li> <li>- Werbeanlagen, die auf die St 2125 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2125 beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Unzulässigkeit von unmittelbaren Grundstückszufahrten von der Staatsstraße sowie den Verkehr beeinträchtigende Werbeanlagen in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.</li> <li>- Hinweise zu fehlenden Ersatzansprüchen im Hinblick auf Lärm in die Textlichen Hinweise aufzunehmen.</li> </ul>
<b>Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz</b>	<p>Begrüßen Aktivitäten in Kommunen, die zur Erhaltung/Verbesserung der Lebens- und Wohnverhältnisse beitragen.</p> <p>Versorgung soll verbrauchernah und möglichst ohne weitreichende Beeinträchtigungen bereits bestehender Versorgungsstrukturen erfolgen.</p> <p>Die Zulassung von großflächigen Einzelhandelsgroßprojekten sollte nicht den Erhalt flächendeckender, auch mittelständischer, Strukturen für eine verbrauchernahe Versorgung, insbesondere auch im Bereich der Nahversorgung, sowie lebendige Zentren inner- und außerhalb des Gemeindegebiet gefährden.</p> <p>Bei der Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten ist sämtlichen Vorgaben (LEP) zu folgen sowie eine (städtebauliche) Verträglichkeit bei bestehenden Strukturen zu berücksichtigen.</p>	<p>Das Vorhaben entspricht den Vorgaben des LEP, was von der Regierung ebenfalls bestätigt wird. Im Rahmen eines Gutachtens wurde zudem die Verträglichkeit des Vorhabens auf bestehende Versorgungsstrukturen untersucht.</p> <p>Das Gutachten geht dabei davon aus, dass „die wesentlichen Wettbewerbsauseinandersetzungen [...] in Tegernheim vornehmlich mit den weiteren Lebensmittelanbietern im Umfeld des Planvorhabens statt[finden], während die kleinteiligen Strukturen“ (z.B. Metzger und Bäcker) „im übrigen Gemeindegebiet kaum Wettbewerbsüberschneidungen aufweisen.“ Die Lebensmittelanbieter (hier: Rewe und Netto) „sind als stabile, etablierte und demnach wettbewerbsfähige Betriebe einzustufen“, weshalb nicht zu erwarten ist, dass Umverteilungen (ca. 8 bis 9 %) zu Betriebsschließungen führen. Das Gutachten schließt negative städtebauliche Effekte oder Auswirkungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.</li> </ul>

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss: Mit 10 :1 Stimmen beschließt der Bauausschuss...
	Keine betreffenden Bedenken, sofern sämtliche landesplanerischen Vorgaben eingehalten werden und keine negativen Folgen für bereits bestehende Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.	auf die Versorgungssituation der Bewohner in Tegernheim aus.	
<b>REWAG &amp; Co.KG</b>	<p>Erdgas/Trinkwasser, Telekommunikation: Ohne Einwände</p> <p>Strom: Erschließung sichergestellt, bestehende Hausanschlüsse sind rechtzeitig abzumelden sowie ein Stilllegungsantrag zu stellen. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind aktuelle Planunterlagen einzuholen und eine örtliche Einweisung anzufordern.</p> <p>Stellungnahme nur zeitlich begrenzt gültig (stetige Veränderung des Versorgungsnetzes)</p>		- die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und an den Vorhabenträger weiterzugeben.
<b>Vodafone</b>	<p>Keine Einwände gegen geplante Maßnahme.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>		- die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und an den Vorhabenträger weiterzugeben.
<b>Telekom</b>	<p>Verlegung neuer Telekommunikationslinien einer Prüfung vorbehalten</p> <p>Bitte um</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zusendung nach Straßennamen und Hausnummern</li> <li>- Nennung des bauausführenden Ingenieurbüros zur Bauzeitplanabgleichung</li> <li>- Auskunft welche Maßnahmen dort bekannt sind</li> </ul> <p>Es ist sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ungehinderte und kostenfreie Nutzung der künftig</li> </ul>		- die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und an den Vorhabenträger weiterzugeben.

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss: Mit 10 :1 Stimmen beschließt der Bauausschuss...
	<p>gewidmeten Verkehrswege möglich ist</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht festgesetzt und eingeräumt wird</li> <li>- 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</li> <li>- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden</li> <li>- der Erschließungsträger einen Bauablaufzeitenplan aufstellt (ggf. Verpflichtung Flächen für die Aufstellung oberirdischer Schaltgehäuse auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern)</li> </ul> <p>„Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) ist zu beachten.</p> <p>Zur Abstimmung, rechtzeitigen Bereitstellung sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen anderer Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen.</p> <p>Hinweis: Evtl. reichen bestehende Anlagen nicht aus, um die zusätzlichen Gebäude an Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es ist möglich, dass bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.</p>		

Behörde/Träger	Inhalt	Konkurrierende Belange /Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss: Mit 10 :1 Stimmen beschließt der Bauausschuss...
	Hinweis: Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes auch in oberirdischer Bauweise möglich		
<p>Von folgenden Behörden und Stellen wurde Einverständnis mit der Planung erklärt bzw. dass keine Belange der Stelle betroffen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landratsamt Regensburg, L 16 „Kommunale Abfallentsorgung“</li> <li>- Landratsamt Regensburg, L 18 „Fachreferent für Denkmalschutz“</li> <li>- Landratsamt Regensburg, S 31 „Wasserrecht und Gewässerschutz, Staatliches Abfallrecht, Bodenschutz“</li> <li>- Landratsamt Regensburg, S 33-1 „Fachreferent für Immissionsschutz“</li> <li>- Regionaler Planungsverband Regensburg</li> <li>- Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet 52 „Wasserwirtschaft“ (Verweis auf WWA)</li> <li>- Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet 31 „Straßenbau“ (Verweis auf Staatliches Bauamt)</li> <li>- Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet 55.1 „Rechtsfragen Umwelt“</li> <li>- Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet 51 „Naturschutz“ (Verweis auf UNB)</li> <li>- Bayerisches Landesamt für Umwelt (Verweis auf Landratsamt und WWA)</li> <li>- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten</li> <li>- Uniper Kraftwerke GmbH</li> <li>- Bayernwerk Netz GmbH</li> <li>- Landesamt für Umwelt</li> </ul>			



