

# AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES BACH A.D.DONAU

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 20.10.2022

## TAGESORDNUNG

1. Eröffnung der Sitzung und Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 22.09.2022
2. Änderungsantrag zum Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 125/2, Gem. Neukreuth, Birkenweg 21
3. Tekturantrag über den Umbau eines Einfamilienhauses; ÄNDERUNG DER AUFSTOCKUNG - JETZT: Teilweise Anhebung Dach, versetztes Pultdach neu, Umplanung Wintergarten und Errichtung eines neuen Carports, Grundstück Fl.-Nr. 533/4, Gem. Bach/D., Hauptstr. 63
4. Antrag auf Nutzungsänderung von Geschäftsräumen zu privaten Wohnräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 53, Gem. Bach a.d.Donau, Obere Bachgasse 9
5. Antrag auf Errichtung eines Bojen-Liegeplatzes bei Demling; gemeindliche Stellungnahme
6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bach a. d. Donau mit Deckblatt Nr. 2; hier Abwägung und Satzungsbeschluss
  - 6.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Abwägung
  - 6.2 Satzungsbeschluss
7. Aufstellung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Frengekofen-Ost"; hier: Abwägung und Satzungsbeschluss
  - 7.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Abwägung
  - 7.2 Satzungsbeschluss
8. Bekanntgaben und Anfragen öffentlich

**1 Eröffnung der Sitzung und Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 22.09.2022**

---

Anschließend lässt er über die Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 22.09.2022, welche im Ratsinformationssystem freigegeben wurde, abstimmen.

**9 : 0**

**2 Änderungsantrag zum Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 125/2, Gem. Neukreuth, Birkenweg 21**

---

**Beschluss:**

Der Änderungsantrag wird vom Gemeinderat Bach a.d.Donau befürwortet.  
Das Einvernehmen zum Antrag wird erteilt.

**10 : 0**

**3 Tekturantrag über den Umbau eines Einfamilienhauses; ÄNDERUNG DER AUFSTOCKUNG - JETZT: Teilweise Anhebung Dach, versetztes Pultdach neu, Umplanung Wintergarten und Errichtung eines neuen Carports, Grundstück Fl.-Nr. 533/4, Gem. Bach/D., Hauptstr. 63**

---

**Beschluss:**

Der Antrag auf Baugenehmigung wird vom Gemeinderat Bach a.d.Donau befürwortet.  
Das Einvernehmen zum Tekturantrag wird erteilt.

**10 : 0**

**4 Antrag auf Nutzungsänderung von Geschäftsräumen zu privaten Wohnräumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 53, Gem. Bach a.d.Donau, Obere Bachgasse 9**

---

**Beschluss:**

Die Stellplätze wurden nachgewiesen. Der Antrag auf Nutzungsänderung wird vom Gemeinderat Bach a.d.Donau befürwortet. Das Einvernehmen zum Antrag wird sodann erteilt.

**10 : 0**

**5 Antrag auf Errichtung eines Bojen-Liegeplatzes bei Demling; gemeindliche Stellungnahme**

---

**Beschluss:**

Die Gemeinde Bach a.d.Donau macht zum vorliegenden Wasserrechtsverfahren keine grundsätzlichen Belange geltend und erteilt hiermit zu einem Liegeplatz sein Einverständnis mit den Hinweisen, dass die genauen Liegeplätze mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden müssen und diese weitestgehend von der bestehenden Wohnbebauung entfernt sein sollen. Dies gilt ebenfalls für künftige Anträge.

**10 : 1**

**6 Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bach a. d. Donau mit Deckblatt Nr. 2; hier Abwägung und Satzungsbeschluss**

---

## **6.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Abwägung**

### **Beschluss:**

#### **a) Regierung der Oberpfalz, Landesplanung vom 08.08.2022**

Die zustimmende Stellungnahme wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.  
Ebenso werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.

Auf der Parzelle 3 ist vorgesehen, eine Hausgruppe zu realisieren, um mehrere Wohneinheiten und damit mehr Wohnraum zu schaffen und die verfügbare Fläche sinnvoll zu nutzen. Eine schematische Darstellung der geplanten Gebäude ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Eine vorgeschriebene Festsetzung von mind. einer Doppelhausbebauung für diese Parzelle wird daher abgelehnt.

Planänderungen sind nicht zu veranlassen.

**11 : 0**

#### **b) Landratsamt Regensburg, SG S31 Wasserrecht und Gewässerschutz, Staatliches Abfallrecht, Bodenschatz vom 10.08.2022**

Die zustimmende Stellungnahme wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

**11 : 0**

#### **c) Landratsamt Regensburg, SG S41 Bauleitplanung vom 17.08.2022**

Die zustimmende Stellungnahme wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Der Punkt der Genehmigung durch das Landratsamt verbleibt gemäß der Vorlage aus den Planungshilfen für die Bauleitplanung P2020/21 des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in den Verfahrensvermerken.

Die weiteren Ergänzungen sind entsprechend in der künftigen Planung zu ergänzen.

Ein gesonderter Übersichtsplan sowie weitere Darstellungen (Luftbild etc.) sind bereits in der Begründung enthalten und können daher mit dem Einverständnis des Landratsamtes entfallen.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

**11 : 0**

#### **d) Wasserwirtschaftsamt Regensburg vom 17.08.2022**

Die Stellungnahme wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der künftigen Planung zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Festsetzungen des Vorsorgenden Bodenschutzes werden für die verbindliche Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

Die erforderlichen Festsetzungen der Wasserversorgung und Grundwasserschutz werden für die verbindliche Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Die erforderlichen Nachweise (Trinkwasserversorgung; Abwasserbeseitigung) haben allesamt im Rahmen der Erschließungsplanung zu erfolgen.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung geht aus dem durchgeführten Bodengutachten

hervor, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Untergrundbodenbeschaffenheit nicht möglich ist.

Nähere Informationen aus dem Bodengutachten sind im Umweltbericht unter Pkt. „Schutzgut Boden“ erläutert.

Aus diesem Grunde wurde sich für eine unterirdische Regenwasserableitung und zentrale Sammlung im Regenrückhaltebecken entschieden. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den Moosgraben.

Eine straßenbegleitende Mulde zur Versickerung ist somit weder möglich, würde ihren Zweck nicht erfüllen noch ist es erforderlich.

Auch die privaten Flächen können das hier anfallende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal ableiten. Die Gemeinde plant weder den Bau von Zisternen noch ist eine Verpflichtung von Privaten zum Bau von Zisternen notwendig.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

**11 : 0**

#### **e) Regionaler Planungsverband Regensburg vom 05.08.2022**

Die Stellungnahme wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Die Fachstelle S33-2 Natur- und Landschaftsschutz beim Landratsamt Regensburg brachte im Verfahren keine Äußerung vor, so dass davon ausgegangen werden kann, dass mit der Planung Einverständnis besteht oder die wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung nicht berührt werden.

**11 : 0**

#### **f) Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd vom 16.08.2022**

Die zustimmende Stellungnahme wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden in der Begründung ergänzt.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

**11 : 0**

#### **g) Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Donau MDK vom 16.08.2022**

Die Stellungnahme wird vom Gemeinderat für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen.

**11 : 0**

#### **h) REWAG & Co KG, Regensburg vom 25.07.2022**

Die Stellungnahme wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

**11 : 0**

#### **i) Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg vom 09.08.2022**

Die Stellungnahme wird vom Gemeinderat für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen.

**11 : 0**

#### **j) weitere Einwände**

weitere Fachstellen (u.a. LRA Regensburg, L18,L19, S33-1,S33-2, L31, SG S52) gaben keine bzw. Stellungnahmen ohne Einwände ab und werden daher im Sinne des Vorhabens abgewogen.

## **6.2 Satzungsbeschluss**

### **Beschluss:**

Den ausgearbeiteten Vorschlägen zu den jeweiligen Einwänden und Hinweisen der Fachstellen und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird beigetreten.

Die 2. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes Bach a.d. Donau wird unter Einarbeitung und Berücksichtigung der vorgefassten Beschlüsse festgestellt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Genehmigungsverfahren nach § 6 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die erteilte Genehmigung ist gem. § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

11 : 0

## **7 Aufstellung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Frengkofen-Ost"; hier: Abwägung und Satzungsbeschluss**

### **7.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Abwägung**

#### **Beschluss:**

##### **a) Regierung der Oberpfalz, Landesplanung vom 08.08.2022**

Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf der Parzelle 3 ist vorgesehen, eine Hausgruppe zu realisieren, um mehrere Wohneinheiten und damit mehr Wohnraum zu schaffen und die verfügbare Fläche sinnvoll zu nutzen. Eine schematische Darstellung der geplanten Gebäude ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Eine vorgeschriebene Festsetzung von mind. einer Doppelhausbebauung für diese Parzelle wird daher abgelehnt.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

##### **b) Landratsamt Regensburg, L16 Kommunale Abfallwirtschaft vom 20.07.2022**

Die Stellungnahme wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis ist sowohl in den textlichen Hinweisen als auch in der Begründung bereits enthalten.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

##### **c) Landratsamt Regensburg, SG S31 Wasserrecht und Gewässerschutz, Staatl. Abfallrecht, Bodenschutz vom 10.08.2022**

Die Stellungnahme wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

An der Abwägung wird weiterhin festgehalten.

Die genannten Punkte (Vorgehen beim Auffinden von Bodenverunreinigungen, Zisternen, Sichtdreiecke) sind in den textlichen Hinweisen bereits enthalten.

Weitere, notwendige Festsetzungen ergeben sich aus Gründen der fehlenden Erforderlichkeit nicht. Auf die Festsetzung eines max. zulässigen Drosselabflusses für private Zisternen wird verzichtet, da ein Bau von privaten Zisternen nicht zwingend festgesetzt und erforderlich ist. Das private Niederschlagswasser kann in den öffentlichen Kanal und das öffentliche Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

#### **d) Landratsamt Regensburg, SG 41 Bauleitplanung vom 17.08.2022**

Die Stellungnahme wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und die redaktionellen Klarstellungen sind in der künftigen Planung zu ergänzen.

Auf den Bauflächen sind, abhängig von der WA-Teilfläche, die Errichtung von Einzel-, Doppelhäusern und/oder Hausgruppen zulässig.

Die Größe der jeweiligen Bauparzellen ist weder festgesetzt, da es hierfür keine Ermächtigungsgrundlage laut § 9 BauGB gibt, noch städtebaulich erforderlich.

Die getroffenen Festsetzungen zur Grundfläche je Gebäude bzw. Grundflächenzahl je Grundstück begrenzen ausreichend die überbaubare Grund(stücks)fläche eines Baugrundstücks.

Aus diesem Grunde wird auch weiterhin an der Festsetzung großzügiger Baufenster festgehalten, da die Parzellen weder bereits abgemarkt sind, noch deren zukünftige Größe feststeht. Bei künftigen konkreten Bauanfragen wäre eine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zu erwarten, was ausdrücklich vermieden werden soll.

Auf die Festsetzung von Baufenstern für Nebenanlagen wird aus Gründen der fehlenden Erforderlichkeit abgesehen. Nebenanlagen sind bereits auf max. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche beschränkt.

Die Seitenzahlen werden klargestellt und durchgehend nummeriert.

Variationsbreite verbleibt bei +/- 0,3 m, um Bauherren einen angemessenen Gestaltungsspielraum zu eröffnen; Festsetzung ist durch Bezug auf angrenzende Verkehrsfläche, deren Höhenlage konkret festgesetzt ist, eindeutig konkret und bestimmt.

Die Systemskizze zur Veranschaulichung der Bezugspunkte zur Höhenlage der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOG) wird klarstellend ergänzt

Von weiteren Festsetzungen zur baulichen Gestaltung von versetzten Pultdächern wird abgesehen, um den Bauherren einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

An den Festsetzungen zu Dachformen, -neigungen und Bautypen wird weiterhin festgehalten.

Die getroffenen textlichen Festsetzungen zur Höhenlage der EFOK, der Wand- und Firsthöhen werden bereits unter den jeweiligen Punkten mit Hilfe von Skizzen schematisch dargestellt. Auf Regelquerschnitte zur Darstellung der zulässigen Dachneigung, Wand- und Firsthöhen wird aus Gründen der fehlenden Erforderlichkeit verzichtet. Diese sind in den Textlichen Festsetzungen bereits konkret definiert.

Es wird klarstellend ergänzt, dass sich die weiteren Festsetzungen unter Nebengebäude/Nebenanlagen/Höhenlage auf den „Bezugspunkt“ bezieht (vgl. Seite 7 von 21).

Auf die Festsetzung von Baufenstern für Nebenanlagen wird aus Gründen der fehlenden Erforderlichkeit abgesehen.

Der Müllsammelplatz wird klarstellend für die Parzellen 1-5 ergänzt.

Die Nachbaupflicht unter Nr. 3.5.3 für Hausgruppen wird klarstellend ergänzt.

Die zugeordneten Ausgleichsflächen sind bereits konkret festgesetzt. Die Flächen und Maßnahmen wurden bereits umgesetzt. Das Entwicklungskonzept sowie die Maßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Unter Bezugnahme der nicht eingearbeiteten Einwendungen aus der Stellungnahme vom 03.09.2022 wird auf die stattgefundene Abwägung der Gemeinde verwiesen.

An der bisherigen Abwägung wird weiterhin festgehalten.

Auf die Festsetzung eines max. zulässigen Drosselabflusses für private Zisternen wird verzichtet,

da ein Bau von privaten Zisternen nicht zwingend festgesetzt und erforderlich ist. Das private Niederschlagswasser kann in den öffentlichen Kanal und das öffentliche Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

#### **e) Wasserwirtschaftsamt Regensburg vom 17.08.2022**

Die Stellungnahme wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Die Belange sind in der künftigen Planung zu berücksichtigen und zu ergänzen.

Die erforderlichen Nachweise hinsichtlich Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Aus dem durchgeführten Bodengutachten geht hervor, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Untergrundbodenbeschaffenheit nicht möglich ist.

Nähere Informationen aus dem Bodengutachten sind im Umweltbericht unter Pkt. „Schutzgut Boden“ erläutert.

Aus diesem Grunde wurde sich für eine unterirdische Regenwasserableitung und zentrale Sammlung im Regenrückhaltebecken entschieden. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den Moosgraben.

Eine straßenbegleitende Mulde zur Versickerung ist somit weder möglich bzw. würde ihren Zweck erfüllen noch erforderlich.

Auch die privaten Flächen können das hier anfallende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal ableiten. Die Gemeinde plant weder den Bau von Zisternen noch ist eine Verpflichtung von Privaten zum Bau von Zisternen notwendig.

Ferner ist hinsichtlich Niederschlagswasser ein entsprechender Hinweis in den textlichen Hinweisen unter Pkt. Niederschlagswasser enthalten.

Hinsichtlich potentieller Gründächer hat sich der Gemeinderat bereits in einer der vergangenen Gemeinderatssitzungen mit dieser Thematik und dessen Festsetzung beschäftigt. Schlussendlich entschied sich der Gemeinderat per Beschluss gegen die zwingende Festsetzung von Gründächern, um die Bauherren nicht unnötig einzuschränken. Sondern für die Öffnung der Festsetzungen für mehrere Dachformen sowie die grundsätzliche Möglichkeit, begrünte Dächer auszuführen. Begrünte Dächer sind bereits explizit als zulässige Dachform sowohl für Haupt- als auch Nebengebäude in den Festsetzungen aufgeführt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

#### **f) Regionaler Planungsverband Regensburg vom 05.08.2022**

Die Stellungnahme wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Die Fachstelle S33-2 Natur- und Landschaftsschutz beim Landratsamt Regensburg brachte im Verfahren keine Äußerung vor, so dass davon ausgegangen werden kann, dass mit der Planung Einverständnis besteht oder die wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung nicht berührt werden.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

#### **g) Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regens-burg-Süd vom 16.08.2022**

Die zustimmende Stellungnahme wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden in der Begründung ergänzt.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

#### **h) Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Donau MDK vom 16.08.2022**

Die Stellungnahme wird vom Gemeinderat für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen.

#### **i) REWAG & Co KG, Regensburg vom 25.07.2022**

Die Stellungnahme wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

#### **j) Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg vom 09.08.2022**

Die Stellungnahme wird vom Gemeinderat für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen.

#### **k) - Angrenzende Eigentümer der Fl.-Nr. 23/2, Gemarkung Frengkofen vom 08.08.2022**

Die Stellungnahme wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Im WA1 und WA2 sollen vorrangig Doppelhäuser und Hausgruppen realisiert werden, die dem Gebot der Innenentwicklung und der Nachverdichtung hin zum bestehenden Siedlungskern von Frengkofen entsprechen. In Richtung Osten soll sich die bauliche Struktur im Baugebiet auflockern und in der Geschossigkeit reduzieren. Die Überschreitung der GRZ auf 0,8 ist ausschließlich durch die Erstellung von Stellplätzen möglich, nicht durch bauliche Anlagen. Diese sind auszuschließen. Da für Doppelhäuser und Hausgruppen eine überbaubare Grundfläche und eine maximal zulässige Vollgeschosszahl festgesetzt ist, ist die Festsetzung einer GFZ städtebaulich nicht erforderlich.

Die zulässigen Firsthöhen ergeben sich aus den zulässigen Wandhöhen und Dachformen. Unterer Bezugspunkt ist jeweils die Erdgeschossrohfußbodenoberkante. Daran soll weiterhin festgehalten werden. Die nachbarschützenden Belange werden unter anderem mit dem gesetzlichen Abstandsflächenrecht ausreichend geschützt.

Gemäß Bayerischer Bauordnung sind untergeordnete Nebenanlagen grundsätzlich auf Bauflächen zulässig. Im Baugebiet sind diese auf eine maximale Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> beschränkt. Die Abstandsfläche von 3m der Baugrenze zur Flurstücksgrenze ergibt sich aus den Abstandsflächenregelungen der BayBO. Sofern eine Nebenanlage an einer Grundstücksgrenze errichtet wird (und notwendige Abstandsflächen anfallen), sind Vereinbarungen (Abstandsflächenübernahmen) zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern zu treffen. Das gültige Nachbarrecht (auch zu landwirtschaftlichen Nutzflächen) ist von der Bauleitplanung unberührt und gilt weiterhin.

Die zulässigen Geländeänderungen sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Die 8m Abstand zwischen dem bestehenden Gebäude Nr. 19 und der nördlich angrenzenden Baugrenze ergibt sich zum einen als Abstand zwischen Bestand und Neuplanung, als auch aus Gründen der bereits vorliegenden Gebäudeplanung.

Nach Rückmeldung der zuständigen Träger öffentlicher Belange (LRA R, SG Bodenschutz, WWA R) liegen keine Informationen zu Bodenverunreinigungen vor. Auch bei der Baugrunduntersuchung wurden keine Auffälligkeiten erkundet.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

#### **l) weitere Stellungnahmen**

weitere Fachstellen (u.a. LRA Regensburg, L18,S44, , S33-1,S33-2, L31, SG S52) gaben keine bzw. Stellungnahmen ohne Einwände ab und werden daher im Sinne des Vorhabens abgewogen.

Der Gemeinderat stimmt über alle Beschlüsse gesammelt ab.

## **7.2 Satzungsbeschluss**

---

### **Beschluss:**

Den ausgearbeiteten Vorschlägen zu den jeweiligen Einwänden und Hinweisen der Fachstellen und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird beigetreten.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Frengekofen-Ost“, wird unter Einarbeitung und Berücksichtigung der zuvor beschlossenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist **nach** erteilter und bekannt gemachter Genehmigung der 2. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**11 : 0**

## **8 Bekanntgaben und Anfragen öffentlich**

---