

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES PIELENHOFEN VOM 25.05.2018

---

<b>TOP 1</b>	<b>Umnutzung eines Pfarrhofes in 3 Wohnungen, davon 2 Ferienwohnungen auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 128 Gem. Pielenhofen (Rogeriusstraße)</b>
--------------	---

Seitens der Antragsteller wird die Umnutzung eines Pfarrhofes in 3 Wohnungen, davon 2 Ferienwohnungen beantragt.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und unterliegt der Baugenehmigungspflicht nach § 34 BauGB i. V. m. Art. 55 ff BayBO. Im bestehenden Gebäude sollen keine statisch relevanten Maßnahmen getroffen werden.

Darüber hinaus betreffen die beantragten Abweichungen nicht die Belange der umliegenden Bebauung. Sie beziehen sich ausschließlich auf die technische Bauausführung.

Als letztes ist festzuhalten, dass die Umbauarbeiten mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt wurden.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Pielenhofen befürwortet den Antrag auf Nutzungsänderung eines Pfarrhofes in 3 Wohnungen, davon 2 Ferienwohnungen auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 128 Gem. Pielenhofen.

**einstimmig beschlossen    Ja 12    Nein 0**

<b>TOP 2</b>	<b>Kinderbetreuung; Sachstand zur Erweiterung der Betreuungsplätze für Kinder</b>
--------------	---

Der Kindergartenbeauftragte Herr Gemeinderat Gruber erläutert die derzeit aktuellen Planungen für die Errichtung einer Kinderkrippe.

Die Überganslösung soll ins Bruder-Konrad-Haus kommen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dass das Bruder-Konrad-Haus bis zum Neubau eines Kinderkrippengebäudes vorübergehend als Kinderkrippe genutzt werden soll.

Die Gemeinde übernimmt die Kosten für die Überlassung des Bruder-Konrad-Hauses durch die Kirchenstiftung und die Kosten, die durch diese Nutzungsänderung (bauliche Maßnahmen, Einrichtung, usw.) entstehen.

**einstimmig beschlossen    Ja 12    Nein 0**

<b>TOP 3</b>	<b>Widmung der Straßen Salesianerweg und Uferbreite im Baugebiet "An den Klostergründen"</b>
--------------	--

Gemäß Art. 6 BayStrWG hat die Straßenbaubehörde die Widmung von öffentlichen Straßen und Plätzen zu verfügen.

Die nachstehend aufgeführten Widmungen beruhen auf dem Messungsergebnis, welches im Veränderungsnachweis Nr. 732 ausgewiesen ist.

Der Gemeinderat beschließt folgende Widmungen:

**a) Straße „Uferbreite“ zur Ortsstraße**

1. Bezeichnung: Uferbreite
2. Fl.-Nrn.: 480/4, 134/35, 146/6, 146/9, 146/15, 146/18, 457/10, 475/38, 479/4, 479/7 und 479/15;
3. Anfangspunkt: Einmündung zur Staatsstraße 2165, Fl.-Nr. 457/5, zwischen den öffentlichen Grünflächen 475/11 und 457/5 der Gemarkung Pielenhofen
4. Endpunkt: an der Einmündung zum Heizhaus, Fl.-Nr. 139/2 der Gemarkung Pielenhofen

Die Länge der Straße beträgt 0,437 km.  
Baulastträger ist die Gemeinde Pielenhofen  
Widmungsbeschränkungen: keine

Beschluss zu a)  
einstimmig beschlossen: Ja 12 Nein 0

**b) Straße „Salesianerweg“, zur Ortsstraße**

1. Bezeichnung: Salesianerweg
2. Fl.-Nrn.: 475/3, 134/37, 146/16, 146/17, 466/4, 468/2, 475/40, 479/12 und 480/
3. Anfangspunkt: Einmündung Ortsstraße „Uferbreite“, Fl.-Nr. 134/37, Gemarkung Pielenhofen, zwischen den Grundstücken Fl.-Nr. 146/14 und 466/0, Gemarkung Pielenhofen
4. Endpunkt: Ortsstraße „Uferbreite“ Fl.-Nr. 480/4, Gemarkung Pielenhofen, zwischen den Grundstücken Fl.-Nr. 480/13 und 480/24, Gemarkung Pielenhofen

Die Länge der Straße beträgt 0,397 km.  
Baulastträger ist die Gemeinde Pielenhofen  
Widmungsbeschränkungen: keine

Beschluss zu b)  
einstimmig beschlossen: Ja 12 Nein 0

**c) beschränkt öffentlicher Weg, Fl.-Nr. 475/20, Gemarkung Pielenhofen**

1. Bezeichnung: Nähe Uferbreite
2. Fl.-Nrn.: 475/20
3. Anfangspunkt: beim Wendehammer zwischen den Fl.-Nrn. 475/18 und 475/24 der Gemarkung Pielenhofen
4. Endpunkt: Einmündung zur Straße „Uferbreite“ zwischen den Grünflächen mit den Fl.-Nrn. 479/16 und 479/18 der Gemarkung Pielenhofen

Die Länge der Straße beträgt 0,024 km.  
Baulastträger ist die Gemeinde Pielenhofen  
Widmungsbeschränkungen: „Geh- und Radweg“

Beschluss zu c)  
einstimmig beschlossen: Ja 12 Nein 0

**einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0**

#### **TOP 4 Ortsrecht; Änderung der Erschließungsbeitragssatzung**

In der Erschließungsbeitragssatzung werden einige redaktionelle Änderungen, Klarstellungen und Ergänzungen in Anlehnung an die Mustersatzung des Bayerischen Gemeindetages vorgenommen:

### **§ 1 Änderungen**

(1) In § 1 der Satzung werden die Worte „nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.)“ ersetzt durch die Worte „nach Art. 5a Abs. 1 KAG“

(richtige Verweisung auf KAG seit Änderung des KAG – in KAG wurde der Wortlaut des § 127 BauGB übernommen – Landesrecht:

1. Neuregelung seit 1.4.2016

Seit dem 1.4.2016 ist das Erschließungsbeitragsrecht durch den geänderten Art. 5a KAG eindeutig in bayerisches Landesrecht überführt worden, denn seither können Erschließungsbeiträge nur noch nach Maßgabe des BayKAG erhoben werden. **1 ▼ Durch die Neufassung von Art. 5a KAG wurden die bisher in § 127 BauGB und Art. 5a KAG enthaltenen Regelungen zur Erhebung des Erschließungsbeitrags vereinheitlicht.)**

(2) In § 2 der Satzung wird „(§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)“ ersetzt durch „(Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 KAG)“ (s.o.)

(3) In § 2 Abs. 2

(3.1.) wird die Ziffer „V“ ersetzt durch die Ziffer „VI“ (**Berichtigung**)

(3.2.) in Absatz 2 f) wird das Wort „Bürgersteige“ ersetzt durch das Wort „Gehwege“ (**Anpassung an Mustersatzung**)

(3.3.) wird als Aufzählung 2 l) hinzugefügt: „die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wegen Eingriffs beitragsfähiger Maßnahmen in Natur und Landschaft“ (**inhaltliche Ergänzung in Anpassung an die Mustersatzung**)

(3.4.) wird als Aufzählung 2 m) hinzugefügt: „die Herstellung von kombinierten Geh- und Radwegen“ (**inhaltliche Ergänzung**)

(3.5.) wird als Aufzählung 2 n) hinzugefügt: „die Herstellung von Mischflächen“ (**inhaltliche Ergänzung**)

(4) § 6 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 erhalten folgende neue Fassung:

” Als Grundstücksfläche gilt:

1. bei Grundstücken, die vollständig im Bereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 und 2 BauGB oder teilweise im beplanten Bereich und im Übrigen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) bzw. vollständig im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen, der Flächeninhalt des Buchgrundstücks, wie er sich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt. Bei Grundstücken, die nur teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) liegen und im Übrigen im Außenbereich (§ 35 BauGB), die Grundstücksfläche, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet.

2. bei Grundstücken im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), die in den Außenbereich (§ 35 BauGB) übergehen und bei denen sich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht aus einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB ergibt, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m, gemessen von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des beitragspflichtigen Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.“

(inhaltliche Konkretisierung entsprechend der Mustersatzung)

(5) In § 6 Abs. 5

(5.1) werden folgende Sätze 3 und 4 eingefügt, der bisherige Satz 3 wird Satz 5:

„Weist der Bebauungsplan lediglich eine höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand<sup>1</sup> oder Firsthöhe<sup>2</sup> aus, so gilt diese geteilt durch 2,6 m in Wohn- und Mischgebieten, geteilt durch 3,5 m in Gewerbe- und Industriegebieten. Sind beide Höhen festgesetzt, so ist die höchstzulässige Wandhöhe maßgebend.“

(5.2) wird folgender Satz 6 hinzugefügt:

„Setzt der Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch eine Baumassenzahl noch die höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe fest, so findet Abs. 8 Anwendung.“

(inhaltliche Konkretisierung entsprechend der Mustersatzung)

(6) In § 6 Abs. 8

(6.1.) werden in Satz 1 die Worte „und in Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl festsetzt“ ersetzt durch die Worte „sowie im Fall des Abs. 5 Satz 6“

(inhaltliche Konkretisierung entsprechend der Mustersatzung durch Verweisung)

(6.2.) werden folgende Sätze 2 und Satz 3 hinzugefügt: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.<sup>3</sup> Als Vollgeschosse gelten auch Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

(inhaltliche Konkretisierung entsprechend der Mustersatzung – hier: Übernahme der Definition Vollgeschoss aus der BayBO)

(7) Nach § 6 Abs. 9 Satz 1 werden folgender Satz 2 und Satz 3 hinzugefügt: „Ist ein Grundstück mit einer Kirche bebaut, so sind zwei Vollgeschosse anzusetzen. Dies gilt für Türme, die nicht Wohnzwecken, gewerblichen oder industriellen Zwecken oder einer freiberuflichen Nutzung dienen, entsprechend.“

(inhaltliche Ergänzung entsprechend der Mustersatzung)

(8) § 6 Abs. 11 und § 6 Abs. 12 werden gestrichen

(9) der bisherige § 7 wird § 8

(10) folgender § 7 wird eingefügt:

## § 7

<sup>1</sup> Die Wandhöhe wird nach unten durch den Schnittpunkt der natürlichen Geländeoberfläche mit der Außenwand, nach oben durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder den oberen Abschluss der Wand bestimmt.

<sup>2</sup> Die Firsthöhe wird nach unten durch den Schnittpunkt der natürlichen Geländeoberfläche mit der Außenwand, nach oben durch die Oberkante des Dachfirstes bestimmt.

<sup>3</sup> Die Gemeinde kann auch eine abweichende Definition des Vollgeschosses in die Satzung aufnehmen und ein Maß festlegen, das sich aus den tatsächlichen Umständen der jeweiligen Gemeinde ergibt. Weist zum Beispiel der Ortskern einer Gemeinde in nennenswertem Umfang eine ältere Fachwerkbauweise auf, ist dem dadurch Rechnung zu tragen, dass an dieser Stelle ein Maß von z. B. 2 m eingefügt wird. Die durch eine solche Bestimmung begründete Gleichbehandlung von Vollgeschossen im Sinne der Landesbauordnung und Geschossen von nur z. B. 2 m Höhe ist rechtlich nicht zu beanstanden.

## **Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke**

Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 KAG erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen. Dies gilt nicht,

1. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen zu deren erstmaliger Herstellung weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden,
2. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die gem. § 6 Abs. 10 als gewerblich genutzt gelten.

(Abs. 11 und 12 werden als neuer § 7 eingefügt – Verweisung auf Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 KAG anstelle von § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

(11) § 8 erhält folgenden neuen Wortlaut:

„Der Erschließungsbeitrag kann für

1. den Grunderwerb,
2. die Freilegung der Grundflächen,
3. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
4. die Radwege,
5. die Gehwege zusammen oder einzeln,
6. die gemeinsamen Geh- und Radwege, -hinzugefügt
7. die unselbstständigen Parkplätze, -hinzugefügt
8. die Mehrzweckstreifen, -hinzugefügt
9. die Mischflächen, -hinzugefügt
10. die Sammelstraßen,
11. die Parkflächen,
12. die Grünanlagen,
13. die Beleuchtungseinrichtungen und
14. die Entwässerungseinrichtungen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Diesen Zeitpunkt stellt die Gemeinde fest.

(inhaltliche Ergänzung entsprechend Mustersatzung – hier: hinzufügen von 4 weiteren Bestandteilen)

(12) der bisherige § 8 wird § 9

(13) in § 9 Abs. 2 neu

(13.1) wird das Wort „Bürgersteige“ ersetzt durch das Wort „Geh-

(13.2) wird nach dem Wort „gegeneinander“ das Wort der Text „(außer bei Mischflächen)“ eingefügt

(Anpassung an Mustersatzung)

(14) der bisherige § 9 wird § 10

(15) der bisherige § 10 wird § 12

(16) folgender § 11 wird eingefügt: „

## **§ 11**

### **Entstehen der Beitragspflicht**

Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, für Teilbeträge, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind. Im Falle des Art. 5a Abs. 9 KAG i.V.m. § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme durch die Gemeinde.“

(Konkretisierung durch Einfügen dieses Absatzes entsprechend der Mustersatzung)

(17) der bisherige § 11 wird § 15

(18) folgender § 13 wird eingefügt:

**§ 13**  
**Beitragspflichtiger**

Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

(19) folgender § 14 wird eingefügt:

**§ 14**  
**Fälligkeit**

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids, die Vorausleistung einen Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheids fällig.

(Konkretisierung durch Einfügen dieses Absatzes entsprechend der Mustersatzung)

(20) in § 15 neu wird folgender Abs. 2 hinzugefügt:

„(2) Ein Ablösungsvertrag wird unwirksam, wenn sich zum Zeitpunkt der Entstehung der sachlichen Beitragspflichten ergibt, dass der auf das betreffende Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des Ablösungsbetrages ausmacht. In einem solchen Fall ist der Erschließungsbeitrag durch Bescheid festzusetzen und unter Anrechnung des gezahlten Ablösungsbetrages anzufordern oder die Differenz zwischen gezahltem Ablösungsbetrag und Erschließungsbeitrag zu erstatten.“<sup>4</sup>

(Konkretisierung durch Einfügen dieses Absatzes entsprechend der Mustersatzung)

(21) § 12 wird § 16

**§ 2**  
**Inkrafttreten**

Diese Änderungssatzung tritt am 01.07.2018 in Kraft

---

<sup>4</sup> Nach der neueren Rechtsprechung des BVerwG soll die Wirksamkeit eines Ablösungsvertrags gemäß § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht bereits dadurch entfallen, dass der Beitrag, der einem Grundstück als Erschließungsbeitrag zuzuordnen ist, mindestens das Doppelte oder höchstens die Hälfte des vereinbarten Ablösungsbetrags ausmacht. Die Grenze, bis zu der ein Auseinanderfallen von Ablösungsbetrag und Erschließungsbeitrag hinzunehmen ist, bestimme sich „vielmehr im Einzelfall nach den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage anhand einer Abwägung aller sich im Zusammenhang mit Ablösungsverträgen ergebenden Umstände und gegenläufigen Interessen“ (BVerwG, Urt. V. 21.01.2015 - Az. 9 C 1/14). Im Interesse der Rechtssicherheit und der Verwaltungspraktikabilität kann daher diese Regelung in die Satzung aufgenommen werden, wobei es empfehlenswert ist, dieselbe Regelung in den Ablösungsvertrag zu übernehmen.

## **Beschluss:**

Die Gemeinde Pielenhofen erlässt aufgrund von § 5a Abs. 9 KAG i. V. m. § 132 BauGB i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern folgende Änderungssatzung:

### **§ 1 Änderungen**

(1) In § 1 der Satzung werden die Worte „nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 127 ff.)“ ersetzt durch die Worte „nach Art. 5a Abs. 1 KAG“

(2) In § 2 der Satzung wird „(§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)“ ersetzt durch „(Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 KAG)“ (s.o.)

(3) In § 2 Abs. 2

(3.1.) wird die Ziffer „V“ ersetzt durch die Ziffer „VI“

(3.2.) in Absatz 2 f) wird das Wort „Bürgersteige“ ersetzt durch das Wort „Gehwege“

(3.3.) wird als Aufzählung 2 l) hinzugefügt: „die Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wegen Eingriffs beitragsfähiger Maßnahmen in Natur und Landschaft“

(3.4.) wird als Aufzählung 2 m) hinzugefügt: „die Herstellung von kombinierten Geh- und Radwegen“

(3.5.) wird als Aufzählung 2 n) hinzugefügt: „die Herstellung von Mischflächen“

(4) § 6 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 erhalten folgende neue Fassung:

„Als Grundstücksfläche gilt:

3. bei Grundstücken, die vollständig im Bereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 und 2 BauGB oder teilweise im beplanten Bereich und im Übrigen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) bzw. vollständig im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen, der Flächeninhalt des Buchgrundstücks, wie er sich aus der Eintragung im Grundbuch ergibt. Bei Grundstücken, die nur teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) liegen und im Übrigen im Außenbereich (§ 35 BauGB), die Grundstücksfläche, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet.
4. bei Grundstücken im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), die in den Außenbereich (§ 35 BauGB) übergehen und bei denen sich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht aus einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB ergibt, die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m, gemessen von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des beitragspflichtigen Grundstücks. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.“

(5) In § 6 Abs. 5

(5.1) werden folgende Sätze 3 und 4 eingefügt, der bisherige Satz 3 wird Satz 5:

„Weist der Bebauungsplan lediglich eine höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand<sup>5</sup> oder Firsthöhe<sup>6</sup> aus, so gilt diese geteilt durch 2,6 m in Wohn- und Mischgebieten, geteilt durch 3,5 m in Gewerbe- und Industriegebieten. Sind beide Höhen festgesetzt, so ist die höchstzulässige Wandhöhe maßgebend.“

(5.2) wird folgender Satz 6 hinzugefügt:

„Setzt der Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch eine Baumassenzahl noch die höchstzulässige Gebäudehöhe in Form der Wand- oder Firsthöhe fest, so findet Abs. 8 Anwendung.“

(6) In § 6 Abs. 8

(6.1.) werden in Satz 1 die Worte „und in Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl festsetzt“ ersetzt durch die Worte „sowie im Fall des Abs. 5 Satz 6“

(6.2.) werden folgende Sätze 2 und Satz 3 hinzugefügt: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.<sup>7</sup> Als Vollgeschosse gelten auch Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

(7) Nach § 6 Abs. 9 Satz 1 werden folgender Satz 2 und Satz 3 hinzugefügt: „Ist ein Grundstück mit einer Kirche bebaut, so sind zwei Vollgeschosse anzusetzen. Dies gilt für Türme, die nicht Wohnzwecken, gewerblichen oder industriellen Zwecken oder einer freiberuflichen Nutzung dienen, entsprechend.“

(8) § 6 Abs. 11 und § 6 Abs. 12 werden gestrichen

(9) der bisherige § 7 wird § 8

(10) folgender § 7 wird eingefügt:

## **§ 7**

### **Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke**

Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des Art. 5a Abs. 2 Nr. 1 KAG erschlossen werden, ist die Grundstücksfläche bei Abrechnung jeder Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen. Dies gilt nicht,

3. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Anlagen zu deren erstmaliger Herstellung weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden,
4. für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie für Grundstücke, die gem. § 6 Abs. 10 als gewerblich genutzt gelten.

(11) § 8 erhält folgenden neuen Wortlaut:

„Der Erschließungsbeitrag kann für

---

<sup>5</sup> Die Wandhöhe wird nach unten durch den Schnittpunkt der natürlichen Geländeoberfläche mit der Außenwand, nach oben durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder den oberen Abschluss der Wand bestimmt.

<sup>6</sup> Die Firsthöhe wird nach unten durch den Schnittpunkt der natürlichen Geländeoberfläche mit der Außenwand, nach oben durch die Oberkante des Dachfirstes bestimmt.

<sup>7</sup> Die Gemeinde kann auch eine abweichende Definition des Vollgeschosses in die Satzung aufnehmen und ein Maß festlegen, das sich aus den tatsächlichen Umständen der jeweiligen Gemeinde ergibt. Weist zum Beispiel der Ortskern einer Gemeinde in nennenswertem Umfang eine ältere Fachwerkbauweise auf, ist dem dadurch Rechnung zu tragen, dass an dieser Stelle ein Maß von z. B. 2 m eingefügt wird. Die durch eine solche Bestimmung begründete Gleichbehandlung von Vollgeschossen im Sinne der Landesbauordnung und Geschossen von nur z. B. 2 m Höhe ist rechtlich nicht zu beanstanden.



- 15. den Grunderwerb,
- 16. die Freilegung der Grundflächen,
- 17. die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahnen,
- 18. die Radwege,
- 19. die Gehwege zusammen oder einzeln,
- 20. die gemeinsamen Geh- und Radwege,
- 21. die unselbstständigen Parkplätze,
- 22. die Mehrzweckstreifen,
- 23. die Mischflächen,
- 24. die Sammelstraßen,
- 25. die Parkflächen,
- 26. die Grünanlagen,
- 27. die Beleuchtungseinrichtungen und
- 28. die Entwässerungseinrichtungen

gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Diesen Zeitpunkt stellt die Gemeinde fest.

(12) der bisherige § 8 wird § 9

(13) in § 9 Abs. 2 neu

(13.1) wird das Wort „Bürgersteige“ ersetzt durch das Wort „Geh-„

(13.2) wird nach dem Wort „gegeneinander“ das Wort der Text „(außer bei Mischflächen)“ eingefügt

(14) der bisherige § 9 wird § 10

(15) der bisherige § 10 wird § 12

(16) folgender § 11 wird eingefügt: „

## **§ 11**

### **Entstehen der Beitragspflicht**

Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, für Teilbeträge, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind. Im Falle des Art. 5a Abs. 9 KAG i.V.m. § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme durch die Gemeinde.“

(17) der bisherige § 11 wird § 15

(18) folgender § 13 wird eingefügt:

## **§ 13**

### **Beitragspflichtiger**

Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

(19) folgender § 14 wird eingefügt:

## **§ 14**

### **Fälligkeit**

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids, die Vorausleistung einen Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheids fällig.

(20) in § 15 neu wird folgender Abs. 2 hinzugefügt:

„(2) Ein Ablösungsvertrag wird unwirksam, wenn sich zum Zeitpunkt der Entstehung der sachlichen Beitragspflichten ergibt, dass der auf das betreffende Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des Ablösungsbetrages ausmacht. In einem solchen Fall ist der Erschließungsbeitrag durch Bescheid festzusetzen und unter Anrechnung des gezahlten Ablösungsbetrages anzufordern oder die Differenz zwischen gezahltem Ablösungsbetrag und Erschließungsbeitrag zu erstatten.“<sup>8</sup>

(21) § 12 wird § 16

## § 2

### Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt am 01.07.2018 in Kraft

**einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0**

## **TOP 5 Informationen des Bürgermeisters**

Informationen des Bürgermeisters:

1. Bürgermeister Ferstl berichtet, dass die Schaukel am Spielplatz in Rohrdorf nun aufgestellt ist.
2. Der Vorsitzende berichtet über die Besprechung der Bebauungsplanänderung „Klosterfelder“ bei der die Gemeinde Pielenhofen, das HolzBauHaus und das Ingenieurbüro Bartsch beteiligt waren. Es stellt sich heraus das Herr Bartsch einen neuen BBPl aufstellen muss.
3. Am 05.06.2018 findet ein Treffen der Bauhöfe der Gemeinde Pielenhofen und der Gemeinde Wolfsegg statt um über eine Zusammenarbeit zu sprechen.
4. Bürgermeister Ferstl informiert über das Schreiben vom LRA Regensburg zur Ausschreibung des (Jugend-) Kulturpreises sowie des Kulturpreises für das Lebenswerk 2018 des Landkreises Regensburg. Geeignete Vorschläge können dem LRA Regensburg bis zum 01.07.2018 gemeldet werden.

---

<sup>8</sup> Nach der neueren Rechtsprechung des BVerwG soll die Wirksamkeit eines Ablösungsvertrags gemäß § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht bereits dadurch entfallen, dass der Beitrag, der einem Grundstück als Erschließungsbeitrag zuzuordnen ist, mindestens das Doppelte oder höchstens die Hälfte des vereinbarten Ablösungsbetrags ausmacht. Die Grenze, bis zu der ein Auseinanderfallen von Ablösungsbetrag und Erschließungsbeitrag hinzunehmen ist, bestimme sich „vielmehr im Einzelfall nach den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage anhand einer Abwägung aller sich im Zusammenhang mit Ablösungsverträgen ergebenden Umstände und gegenläufigen Interessen“ (BVerwG, Urt. V. 21.01.2015 - Az. 9 C 1/14). Im Interesse der Rechtssicherheit und der Verwaltungspraktikabilität kann daher diese Regelung in die Satzung aufgenommen werden, wobei es empfehlenswert ist, dieselbe Regelung in den Ablösungsvertrag zu übernehmen.

## TOP 6    Anfragen und Bekanntgaben

### Anfragen und Bekanntgaben:

1. Die Frage einer Gemeinderätin kommt auf, ob die Eltern der Kinder aus Pielenhofen des Kindergartens Johanniter den gleichen Betrag bezahlen müssen wie die Eltern der Kinder aus Pettendorf. Der Beitrag wurde extrem erhöht. Um Klärung wird gebeten.
2. Es kommt die Anfrage, ob Bewerbungen aufgrund der Ausschreibung für einen Hausmeister in Pielenhofen eingegangen sind. Bürgermeister Ferstl antwortet, dass 1 Bewerbung eingegangen ist.
3. Die Firma R-Kom kann im Rahmen der Breitbandversorgung über den Kabelverzweiger A1 die Gemeindebereiche Reinhardtsleiten, Reinhardshofen und die restlichen Teile vom Berghof ab dem 04.06.2018 mit schnellem Internet (25 Mbit/s) versorgen. Entsprechende Verträge können bei der R-Kom jetzt abgeschlossen werden.
4. Der Gemeinderat ist sich darüber einig, dass für den Abbruch des Wendelinhauses eine Meldung gemacht werden muss. Ebenfalls sollte ein Statiker zum Abriss dazu genommen werden.
5. Dass die Bänke in Dettenhofen und an der Gabelung Berghof/Zieglhof immer noch nicht aufgestellt worden sind, wird bemängelt. Es wird gebeten die Bauhofarbeiter darauf hinzuweisen.