

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES PIELENHOFEN VOM 28.09.2018

TOP 1	Tektur zum Umbau des bestehenden Containerabstellplatzes; Einbau einer Ferienwohnung auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 522 Gem. Pielenhofen
--------------	--

Das Vorhaben befindet sich auf dem Gelände des Campingplatzes in Pielenhofen OT Distelhausen. Der Bauantrag vom Juli 2016 beinhaltet die Errichtung eines neuen Dachstuhles mit einer Angleichung der Gebäudehöhe im westlichen Teil des bestehenden Gebäudes. Hierbei sollte das Dach mit einer Ziegeleindeckung versehen werden.

Bei der aktuell eingereichten Tektur soll darüber noch im Obergeschoss des Gebäudes eine Ferienwohnung errichtet werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat Pielenhofen stimmt der Tektur zum Umbau des bestehenden Containerabstellplatzes, sowie dem Einbau einer Ferienwohnung zu und erteilt sein Einvernehmen.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

TOP 2	Isolierte Befreiung für den Neubau eines Gartenhauses in Holzbauweise auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 222 Gem. Pielenhofen (Am Winterort)
--------------	--

Der geplante Holzschuppen befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Winterort“ der Gemeinde Pielenhofen vom 11.09.1992 und ist unter die verfahrensfreien Bauvorhaben des Art. 57 Abs. 1 BayBO einzuordnen. Folgende Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine isolierte Befreiung zu erteilen:

- Abweichung von der Baugrenze des Bebauungsplans „Winterort“ der Gemeinde Pielenhofen vom 11.09.1992

Das geplante Gartenhaus soll sich über ein Wandaußenmaß von 400x400 cm erstrecken. Es weicht mit seinem gesamten Umfang von der Baugrenze des Bebauungsplans „Am Winterort“ ab. Darüber hinaus soll ein Pultdach errichtet werden. Das Gartenhaus wird in einer Holzbauweise als Grenzbebauung erstellt.

Eine Befreiung durch die Gemeinde kann ausgesprochen werden, wenn:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist
- und sie unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Aufgrund der Errichtung des Gartenhauses in Holzbauweise, fügt sich dieses in die örtliche Umgebung ein. Weitere Abweichungen sind nicht gegeben. Die Voraussetzung für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Winterort“ kann somit isoliert erteilt werden, da das Gartenhaus mit einer Bruttogesamtfläche von 35,6 m² ein verfahrensfreies Vorhaben nach Art. 57 Abs.1 Nr. 1 Buchst. a BayBO darstellt. Ferner kann erwähnt werden, dass der

östlich angrenzende Nachbar seine Unterschrift verweigert hat. Baurechtliche Belange die zu einer Beeinträchtigung des Nachbarn führen würden konnten bei einem persönlichen Gespräch nicht dargelegt werden. Eine erdrückende oder einmauernde Wirkung durch die Errichtung des Gartenhauses ist seitens der Verwaltung nicht erkennbar. Die Belange des Nachbarn wurden seitens der Gemeinde somit hinreichend gewürdigt.

Beratung:

Es wird kritisiert, dass aus der Beschlussvorlage die Festsetzung der Baugrenze im Bebauungsplan nicht hervorgeht und ohne diese Information keine ausreichende Entscheidungsgrundlage gegeben ist.

Beschluss:

Der Bauantrag wird zurückgestellt.

zurückgestellt Ja 7 Nein 5

TOP 3 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

TOP 3.1 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich An den Klostergründen; öffentliche Auslegung; hier: Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen
--

TOP 3.2 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "An den Klostergründen"; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; hier: Beratung und Beschlussfassung über eingegangenen Stellungnahmen

TOP 3.3 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich An den Klostergründen; Feststellungsbeschluss
--

TOP 4 1. Änderung des Bebauungsplanes An den Klostergründen

TOP 4.1 1. Änderung des Bebauungsplanes An den Klostergründen; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; hier: Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen
--

TOP 4.2 1. Änderung des Bebauungsplanes An den Klostergründen; öffentliche Auslegung; hier: Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen

TOP 4.3 1. Änderung des Bebauungsplanes An den Klostergründen; Satzungsbeschluss

Die Tagesordnungspunkte 3.1, 3.2, 3.3 sowie 4.1, 4.2 und 4.3 werden zusammenfassend beraten (vgl. Anhang) und beschlossen.

Verbindlicher Bauleitplan mit Grünordnungsplan "An den Klostergründen – 1. Änderung" in Pielenhofen mit 6. Deckblattänderung Flächennutzungsplan Verfahren nach § 4 (2) und § 3 (2) BauGB
 Bekanntgabe der eingegangenen Stellungnahmen/Abwägungsvorschläge


Stellungnahmen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB		
	Stellungnahmen (maßgebend ist nur das Original)	Berücksichtigung/Hinweis
Regierung der Oberpfalz- Höhere Landesplanungsbehörde, Stellungnahme ohne Datum	Zur Bauleitplanung insgesamt: Keine Äußerung	Kenntnisnahme
Regierung von Oberfranken, Schreiben vom 03.07.2018	Zum Flächennutzungsplan: nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern – wahrzunehmenden Aufgaben berührt.	Kenntnisnahme
Regierung von Oberfranken, Schreiben vom 03.07.2018	Zum Bebauungsplan: nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern – wahrzunehmenden Aufgaben berührt.	Kenntnisnahme
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 21.06.2018	Zur Bauleitplanung insgesamt: Vorsorgender Bodenschutz Die bereits mit Schreiben 11-8681.1-95835/2017 vom 05.12.2017 bzgl. Des vorsorgenden Bodenschutzes gemachten Anmerkungen behalten weiter Gültigkeit. (Schreiben vom 05.12.2018 nicht vorhanden – auch bei Gde nicht vorhanden, auf Nachfrage wurde Ihnen folgende Stellungnahme per E-Mail zugesandt) zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und 1. Änderung des Bebauungsplanes „An den Klostergründen" nimmt Referat 107 wie folgt Stellung: Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden zu gewährleisten, sollten folgende textliche Hinweise zum Bodenschutz in den Bebauungsplan „ An den Klostergründen – 1.Änderung“ aufgenommen werden: Zum Schutz des Bodens werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 sowie DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist auf der über-baubaren Grundstücksfläche der	Die textlichen Hinweise werden ergänzt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine neuen oder geänderten Eingriffe. Änderungen an den festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Maßnahmen wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „An den Klostergründen“ mit der UNB und dem WWA Regensburg frühzeitig abgestimmt und sind bereits umgesetzt. Unter Abstimmung mit der UNB und dem WWA Regensburg wurde das abgetragene Bodenmaterial auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen aufgetragen.

	<p>Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen.</p> <p>Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder, nur wenn dies nicht möglich ist, ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Um zusätzlich mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.</p> <p>Im Bereich der geplanten Ausgleichsflächen dominiert die Vega als Bodentyp. Die Vega tritt auch unter ungestörten natürlichen Bedingungen unter Auwäldern auf. Daher ist das Abtragen des Oberbodens auf den geplanten Ausgleichsflächen aus Bodenschutzsicht zu vermeiden. Zudem ist laut Planunterlagen die Verwertung dieses Bodenmaterials noch unzureichend geklärt.</p>	
<p>Regionaler Planungsverband Regensburg, Schreiben vom 02.07.2018</p>	<p>Zur Bauleitplanung insgesamt: Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:</p> <p>Der Regionale Planungsverband hat sich bereits mehrmals, zuletzt mit Schreiben vom 18.12.2017 zur vorgelegten Planung geäußert. Ergänzend hierzu sind keine weiteren Hinweise veranlasst.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>LRA Rgbg., S41-1 Bauleitplanung, Stellungnahme vom 18.07.2018</p>	<p>Zum Bebauungsplan:</p> <p>in der Anlage darf ich Ihnen die eingegangenen Stellungnahmen der nachfolgenden Fachstellen zu der im Betreff genannten Bauleitplanung übersenden :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L 16, Kommunale Abfallentsorgung - L 18, Fachreferent für Denkmalschutz - L 19, Tiefbau, Kreisbauhof - S 31, Staatliches Abfallrecht, Wasserrecht und Gewässerschutz - 5 33-1, Immissionsschutz - 5 33-2, Natur- und Landschaftsschutz - S 43,-2, Bauleitplanung - Fachreferent Städtebau und Technik <p>Die Fachstellen L 41., Kreisjugendamt, L 24, Verkehrsentwicklung, Öffentlicher Personennahverkehr, und der Kreisbrandrat brachten keine Äußerung vor, so dass davon ausgegangen werden kann, dass mit der Planung Einverständnis besteht oder die wahrnehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.</p> <p>Seitens des Sachgebietes S 41.-3-, Bauleitplanung, wird an der Stellungnahme vom 21.12.2017 festgehalten, insbesondere an :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Ziffer 1.8.11 der textlichen Festsetzungen (unzulässige Begrenzung der Gesamtlänge der Hauptgebäude), o konkrete Festsetzungen aufgrund mangelnder Versickerungsmöglichkeit 	<p>Abwägung zu 1.8.11 im frühzeitigen Verfahren:</p> <p>Zu 1.8.11:</p> <p><i>Baugestalterische Vorschriften Art. 81 BayBO können auch die besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen sein. Dies dient übergeordneten Gesichtspunkten der Gestaltung oder des Schutzes von Ortsbildern unter Berücksichtigung der Besonderheiten in der örtlichen Situation. Am Übergang des Bau-gebiets zum Naabtal in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Kloster ist das Ortsbild besonders sensibel zu behandeln. Die Gestaltung des Ortsbildes ist auch bodenrechtlich relevant. Diese Regelung gehört daher weder alleine zu den bundesrechtlichen bauplanungsrechtlichen Bestimmungen noch alleine zu den landesrechtlichen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (BVerwG v. 16.12.93). Ein Zusammenspiel sowohl städtebaulicher wie auch gestalterische Anforderungen ist zulässig, soweit damit eine bestimmte bauplanerische Gesamtkonzeption angestrebt wird, die auch optisch in Erscheinung tritt und besondere gestalterische Bezüge zur Folge hat (Simon/Busse in: Kommentar zur bayerischen Bauordnung Rn. 120).</i></p>

	<p>des Niederschlagswassers, o Bedarfsbegründung (durch die vollständige Ersetzung des Ausgangsbebauungsplanes ist die damalige Bedarfsbegründung einzuarbeiten und um die neuen Inhalte in Ziffer 2. der Begründung zu ergänzen).</p>	<p><i>Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Um dennoch einen Bezug zum Bauplanungsrecht herzustellen, erfolgt ergänzend eine Festsetzung einer abweichend-offenen Bauweise mit einer max. Länge von 16 m bei Einzelhäusern und Doppelhäusern. Dies erscheint in der Abwägung auch zumutbar, da ein Doppelhaus mit einem Grundriss von 8 x 10 m unter Einhaltung der Festsetzung erstellt werden kann.</i></p> <p>Da die Erschließungsanlage inkl. Entwässerung bereits hergestellt ist, ist dieser Inhalt nicht Bestandteil der 1. Änderung. Die Bedarfsbegründung des bisher rechtswirksamen Bebauungsplanes wird als Anlage beigelegt.</p>
<p>LRA Rgbg., S41-1 Bauleitplanung, Stellungnahme vom 18.07.2018 Stellungnahme vom 21.17.2017 .</p>	<p>Zum Flächennutzungsplan: in der Anlage darf ich Ihnen die eingegangenen Stellungnahmen der nachfolgenden Fachstellen zu der im Betreff genannten Bauleitplanung übersenden: - L L8, Fachreferent für Denkmalschutz - L 19, Tiefbau, Kreisbauhof - S 31., Staatliches Abfallrecht, Wasserrecht und Gewässerschutz - S 33-1, Immissionsschutz - 5 33-2, Natur- und Landschaftsschutz - S 41-2, Bauleitplanung - Fachreferent Städtebau und Technik Die Fachstelle L 24, Verkehrsentwicklung, Öffentlicher Personennahverkehr, brachte keine Äußerung vor, so dass davon ausgegangen werden kann, dass mit der Planung Einverständnis besteht oder die wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Flächennutzungsplan nicht berührt werden. Seitens des Sachgebietes S 41-1, Bauleitplanung, besteht Einverständnis mit der Planung. An unserer halten wir dahingehend fest, dass die Bedarfsanalyse in der Begründung zu ergänzen oder als Anlage beizufügen ist.</p>	<p>Die Bedarfsanalyse der 5. Deckblattänderung wird als Anlage beigelegt</p>
<p>LRA Rgbg., Immissionsschutz, E-Mail vom 09.07.2018</p>	<p>Zum Bebauungsplan: gegen die Änderung bestehen aus fachlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>LRA Rgbg., Immissionsschutz, E-Mail vom 09.07.2018</p>	<p>Zum Flächennutzungsplan: gegen die Änderung bestehen aus fachlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>LRA Rgbg., L18, Denkmalschutz, Stellungnahme vom 20.06.2018</p>	<p>Zum Bebauungsplan: Mit der Planung besteht Einverständnis.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>LRA Rgbg., L18, Denkmalschutz, Stellungnahme vom 20.06.2018</p>	<p>Zum Flächennutzungsplan: Mit der Planung besteht Einverständnis.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>LRA Rgbg., L19 Tiefbau, Kreisbauhof,</p>	<p>Zum Flächennutzungsplan: Die Belange des SG L19 sind von der Planung</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Stellungnahme vom 29.06.2018</p>	<p>nicht berührt, auf die Stellungnahme vom 18.12.2017 wird verwiesen.</p> <p>Stellungnahme vom 18.12.2017: Zu vorgenanntem Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Die Belange des Sachgebietes <i>L22</i> sind von der Planung nicht berührt.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Stellungnahme (siehe Anlage): <i>Baugesamt wird von der St 2165 ausgeschlossen. Stellungnahme Strahlendes Bauamt ebenfalls.</i></p>	
<p>LRA Rgbg., S41-2 Bauleitplanung, Fachreferent Städtebau und Technik, Stellungnahme vom 05.07.2018</p>	<p>Zum Bebauungsplan:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Mit der Planung besteht Einverständnis bis auf folgende Punkte (siehe Anlage).</p> <p>Anlage: S 41-2 Ortsplanerische Stellungnahme 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „An den Klostergründen. Öffentliche Auslegung, § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB aus ortsplannerischer Sicht sind bei der Beurteilung der vorliegenden Planung folgende Einwendungen, bzw. sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen, anzumerken. Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen (Teil B): 1.8 Höhenlage der Gebäude Hinsichtlich der Höhenfestsetzung muss der obere und untere Bezugspunkt eindeutig bestimmt bzw. bestimmbar sein. Der untere Bezugspunkt, die Begrenzung der Verkehrsfläche, erscheint nur möglich, wenn die Verkehrsfläche im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses fertiggestellt ist oder der Bebauungsplan die Höhenlage dieser festsetzt. Aus Sicht des Landratsamtes ist es zwingend erforderlich die Höhenlage der Erschließungsstraße zu bestimmen. Bei der Erschließungsplanung sollten die Straßenbezugspunkte NUN am Asphalttrand festgelegt werden, da diese unstrittig sind 1.8.2 Geländegestaltung Art.57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO ermöglicht Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 2 m. Wir empfehlen die Formulierung einer geringfügigen Maßnahme hinreichend zu bestimmen. 1.8.2 Dächer Der generelle Ausschluss technischer Anlagen zur solaren Energiegewinnung/Photovoltaik und solaren Warmwassergewinnung widerspricht dem Grundgedanken einer Nutzung erneuerbaren Energien (§ 1Abs. 6 Nr. 7f BauGB sowie die Ziele der Energieeinsparverordnung). Wir bitten um Überprüfung.</p> <p>Dieser Punkt wäre auch besser unter Punkt 1.8.4. Dachaufbauten unterzubringen. Für eventuelle Rückfragen stehe ich ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Abwägung im frühz. Verfahren:</p> <p>Zu 1.8 <i>Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist mit der EFOK ausreichend bestimmt. Für die Festsetzung des unteren Bezugspunktes ist ein ausreichend bestimmtes oder bestimmbares Maß erforderlich.</i> <i>Aus städtebaulichen Gründen ist es je nach konkreter Situation sinnvoll, die jeweils passende Bezugshöhe für das verfolgte städtebauliche Ziel zu finden. Dies kann im stark hängigen Gelände bei großzügigen Baufenstern die natürlich vorhandene Geländehöhe sein, sofern sich in der Satzung durch die Darstellung konkreter Höhenlinien diese natürliche Höhe ausreichend exakt ableiten lässt. Als exakte Bezugshöhe bietet sich auch eine zulässige Höhe über Normalnull an.</i></p> <p><i>Diese Festsetzung ist jedoch nur dann sinnvoll, wenn anzunehmen ist, dass die geplanten Straßen im wesentlichen auf dem vorhandenen Geländeneiveau zu liegen kommen. Um die Belange der künftigen Grundstückseigentümer ausreichend berücksichtigen zu können, ist eine Bezugshöhe auf die fertig gestellte Straßenhöhe besser geeignet. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Nutzbarkeit der Grundstücke zwischen hergestellter Straßenkante, Einfahrt, Garagenzufahrt und Hauseingängen sowie die Entwässerung des Grundstückes durch aneinander angepasste Höhen nicht unnötig erschwert wird.</i></p> <p><i>Die Erschließungsplanung ist erstellt und die öffentlichen Verkehrsflächen sind hergestellt.</i></p> <p><i>Es ist aus Sicht der Gemeinde deshalb nicht mehr erforderlich, die Höhenlage der Straße festzusetzen.</i></p> <p><i>Die Anforderungen an die Bestimmtheit der Höhenfestsetzungen sind durch die klar bestimmbare EFOK und die klar bestimmbare Straßenoberkante erfüllt.</i></p> <p>Zu 1.8.2 <i>Es wird darauf verzichtet Regelungen</i></p>

		<p>zu Aufschüttungen zu definieren, da dabei nicht den exakten örtlichen Verhältnissen entsprochen werden kann. Die Abwägung zum Ausschluss technischer Anlagen zur solaren Energiegewinnung/ Photovoltaik und solaren Warmwassergewinnung wird wie bisher aufgrund der Belange des Denkmalschutzes beibehalten.</p> <p>Die Festsetzung bezüglich technischer Anlagen zur solaren Energiegewinnung/Photovoltaik wird dem Punkt 1.8.4 zugeordnet.</p>
LRA Rgbg., S41-2 Bauleitplanung , Fachreferent Städtebau und Technik,. Stellungnahme vom 05.07.2018	<p>Zum Flächennutzungsplan:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Mit der Planung besteht Einverständnis.</p>	Kenntnisnahme
LRA Rgbg., S31 Wasserrecht und Gewässerschutz, Staatliches Abfallrecht, Bodenschutz, Stellungnahme vom 12.07.2018	<p>Zum Bebauungsplan:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Mit der Planung besteht Einverständnis.</p>	Kenntnisnahme
LRA Rgbg., S31 Wasserrecht und Gewässerschutz, Staatliches Abfallrecht, Bodenschutz, Stellungnahme vom 12.07.2018	<p>Zum Flächennutzungsplan:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Mit der Planung besteht Einverständnis.</p>	Kenntnisnahme
LRA –Rgbg., S33-2 Natur- und Landschaftsschutz, Stellungnahme vom 14.06.2018	<p>Zum Bebauungsplan:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Mit der Planung besteht Einverständnis.</p>	Kenntnisnahme
LRA –Rgbg., S33-2 Natur- und Landschaftsschutz, Stellungnahme vom 14.06.2018	<p>Zum Flächennutzungsplan:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Mit der Planung besteht Einverständnis.</p>	Kenntnisnahme
LRA Rgbg., S42 Technische Bauaufsicht, Bauüberwachung, Stellungnahme vom 18.06.2018	<p>Zum Bebauungsplan:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Mit der Planung besteht Einverständnis.</p>	Kenntnisnahme
LRA Rgbg., S42 Technische Bauaufsicht, Bauüberwachung, Stellungnahme vom 18.06.2018	<p>Zum Flächennutzungsplan:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Mit der Planung besteht Einverständnis.</p>	Kenntnisnahme
Wasserwirtschaftsamt Rgbg., Stellungnahme vom 15.06.2018	<p>Zum Bebauungsplan: aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „An den Klostergründen" der Gemeinde Pielenhofen wie folgt Stellung: Die Ausgleichsflächen befinden sich im festge-</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die ungefähre Grenzen der Überschwemmungsfläche bei einem extremen Hochwasser wird ergänzt:

	<p>setzen Überschwemmungsgebiet der Naab. Auf die bestehenden Verbote und eventuellen Ausnahmegenehmigungen wird hingewiesen. Beim Vorliegen der Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung ist ein entsprechender Antrag frühzeitig beim Landratsamt Regensburg einzureichen.</p> <p>Wir empfehlen die nachrichtliche Übernahme der Grenzen der Überschwemmungsfläche bei einem extremen Hochwasser. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind auf diese Gefahren hinzuweisen. Die Bauweise ist dem Hochwasserrisiko anzupassen.</p> <p>Ansonsten sind durch die Änderung des Bebauungsplanes von unserer Seite keine weiteren Anmerkungen veranlasst. Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen im Rahmen der Erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes „An den Klostergründen“.</p>	 <p>Durch die im Januar 2018 in Kraft getretene Änderung des WHG („Hochwasserschutzgesetz II“) hat sich die Rechtslage geändert. Nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG in der aktuellen Fassung wurde das Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete ausdrücklich auf den Außenbereich beschränkt. Im Innenbereich und im überplanten Bereich gilt kein Verbot mehr, sondern es werden in § 78 Abs. 3 WHG Anforderungen an die gemeindliche Abwägung im Rahmen von § 1 Abs. 7 BauGB gestellt. Die Gemeinde ist sich der grundsätzlichen Risiken bewusst.</p> <p>Der Planverfasser empfiehlt, die Grundstückseigentümer auf den Umstand hinzuweisen. Eine Rücknahme des Baurechts ist nicht anzustreben, da innerhalb der 7-Jahresfrist Schadenersatz entstehen könnte.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Rgbg., Stellungnahme vom 15.06.2018</p>	<p>Zum Flächennutzungsplan: aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die geplante 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pielenhofen keine Einwände.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes empfehlen wir, neben der bereits aufgenommenen Darstellung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Naab, auch die nachrichtliche Darstellung der Überschwemmungsfläche bei einem extremen Hochwasserereignis.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Planfassung ergänzt. Siehe auch Stellungnahme zum Bebauungsplan.</p>
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rgbg., Stellungnahme vom 10.08.2018</p>	<p>Zur Bauleitplanung insgesamt: zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>I. aus landwirtschaftlicher Sicht: Es bestehen keine Einwände</p> <p>II. aus forstlicher Sicht: Wald ist nicht direkt betroffen. Nur im äußersten Nordwesten westlich der Straße wird er indirekt berührt. Eine Beeinträchtigung der forstlichen Belange ist nicht zu erkennen.</p> <p>Die Erschließung des Waldes über den vorhandenen nach Westen verlaufenden Forstweg bleibt unverändert erhalten. Durch die bereits vorhandene Straße ergibt sich auch keine Änderung der Verkehrssicherungspflicht. Dazu kommt, dass in dem potentiellen Fallbereich Grünfläche geplant ist.</p> <p>Der Planung kann aus forstlicher Sicht zugestimmt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Staatliches Bauamt, Stellungnahme vom</p>	<p>Zur Bauleitplanung insgesamt: mit den vorgelegten Bauleitplänen besteht von Seiten des Staatlichen Bauamtes Regensburg</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

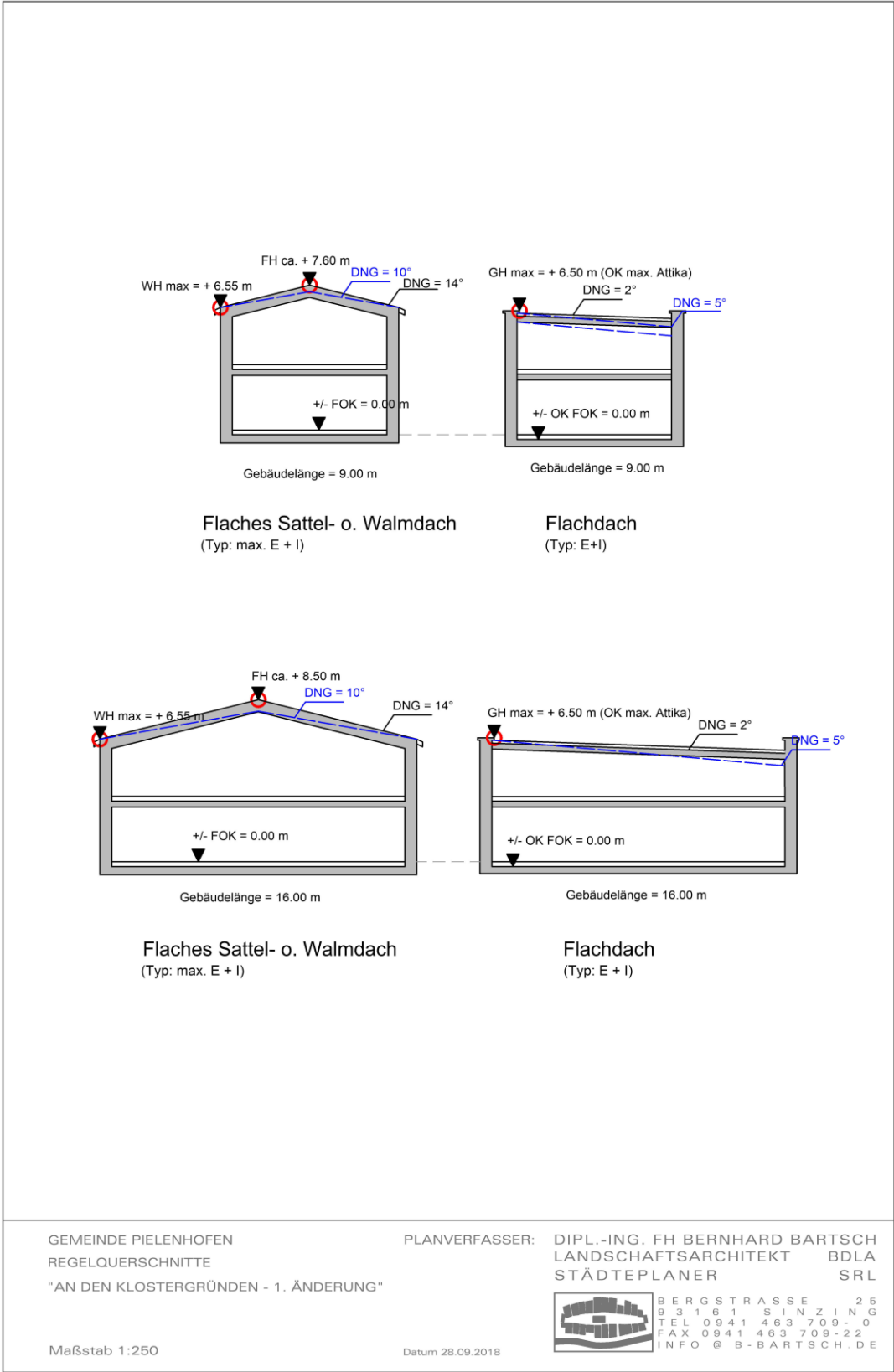
12.06.2018	Einverständnis	
Gemeinde Brunn, Stellungnahme vom 03.08.2018	<p>Zur Bauleitplanung insgesamt: Der Gemeinderat Brunn hat in der öffentlichen Sitzung am 26.07.2018 über o. a. Angelegenheit beraten. Alles Weitere entnehmen Sie bitte aus dem beiliegenden Beschluss.</p> <p><u>Vollzug der Baugesetze</u> <u>hier:</u> 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und 1. Änderung des Bebauungsplanes „An den Klostergründen“ in Pielenhofen</p> <p>Der Vorsitzende teilte mit, dass aufgrund zahlreicher Bauinteressenten mehr allgemeines Wohngebiet anstatt Sondergebiet und Mischgebiet ausgewiesen werden sollen.</p> <p><u>Beschluss:</u> Der Gemeinderat Brunn erhebt gegen die vorgelegten Planungen der Gemeinde Pielenhofen zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und 1. Änderung des Bebauungsplanes „An den Klostergründen“ in Pielenhofen keine Einwände, da Belange der Gemeinde Brunn nicht betroffen sind.</p>	Kenntnisnahme
Markt Nittendorf, Stellungnahme vom 05.07.2018	<p>Zur Bauleitplanung insgesamt: der Marktrat Nittendorf hat in seiner Sitzung vom 03.07.2018 beschlossen, dass die Änderung der o.g. Bauleitplanung keine Belange des Marktes Nittendorf berührt.</p>	Kenntnisnahme
Gemeinde Duggendorf, Stellungnahme vom 04.07.2018	<p>Zur Bauleitplanung insgesamt: zu der im Betreff genannten Angelegenheit teilen wir mit, dass sich der Gemeinderat von Duggendorf in seiner Sitzung vom 26.06.2018 mit dem im Betreff genannten Bauleitplanverfahren der Gemeinde Pielenhofen befasst hat. Nachdem Belange der Gemeinde Duggendorf nicht berührt werden, besteht mit der Bauleitplanung Einverständnis.</p> <p>Anlage:</p> <p>Der Gemeinderat Duggendorf nimmt Kenntnis von der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes „An den Klostergründen“ in Pielenhofen. Er erteilt sein Einverständnis im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.</p>	Kenntnisnahme
Bayernwerk Netz GmbH, Stellungnahme vom 18.06.2018	<p>Zur Bauleitplanung insgesamt: zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Unsere Stellungnahme vom 8. Dezember 2015 ist weiterhin gültig. Für Rückfragen stehen wir Ihnen j jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Stellungnahme vom 08.12.2015: <i>Stellungnahme vom 08. Dezember 2015 nicht vorhanden (Schreiben der Gemeinde war vom 08.12.2015...)</i> <i>Stellungnahme vom 17. Dezember 2015 vorhanden:</i> Zur Bauleitplanung insgesamt: In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Wir haben die Planungsunterlagen überprüft. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand</p>	<p><i>Damalige Stellungnahme Planverfasser: Kenntnisnahme und Beachtung in der weiteren Erschließungsplanung. Abwägungsvorschlag: Der Gemeinderat nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Diese werden dem Erschließungsplaner weitergeleitet.</i></p>

	<p>möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauer und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. 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 der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. 	
<p>Deutsche Telekom, Stellungnahme vom 27.06.2018</p>	<p>Zur Bauleitplanung insgesamt: die Telekom Deutschland GmbH - 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 Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur oben genannten Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 18.12.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Stellungnahme vom 18.12.2017: Zur Bauleitplanung insgesamt: die Telekom Deutschland GmbH - 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 Wegsicherung</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

	<p>wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im o. g. Neubaugebiet wurde die Planung für die Telekommunikationsanlagen bereits nach dem damals rechtsgültigen Bebauungsplan erstellt. Wir werden versuchen, die Planung an die neuen Gegebenheiten anzupassen. Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	
<p>Christian Graf, Sterzenbach 53, 92366 Hohenfels, Schreiben vom 21.06.2018</p> <p>Stellungnahme vom 28.07.2018</p>	<p>Zum Bebauungsplan: Als Eigentümer der Parzelle 23, Salesianerweg 19, FL-NR: 475t27 der Gemarkung Pielenhofen habe ich festgestellt, dass die Nutzung meines Grundstückes erheblich eingeschränkt werden soll. Ich lege daher Widerspruch ein in folgenden Punkten: - WA statt MI (Nutzungseinschränkung) - Geschossflächenzahl 0,8 statt 1,2 (Nutzungseinschränkung) - Grundflächenzahl 0,4 statt 0,6 (Nutzungseinschränkung) - Wandhöhe zulässig 6,50 statt 6,55 (Nutzungseinschränkung) Ich darf darauf hinweisen, dass diese Einschränkungen für mich eine erhebliche Wertminderung darstellen und ich diese nicht hinnehmen kann. Ich ersuche Sie von den Änderungen abzusehen.</p> <p>Stellungnahme vom 28.07.2018: Wie schon telefonisch mit Ihnen besprochen, möchten wir Sie bitten, bei der anstehenden Änderung des Bebauungsplanes „An den Klostergründen“ in Pielenhofen noch folgende Änderung mitaufzunehmen.</p> <p>Sachstand: Die Eigentümer der Parzelle 32, Fam. Deinlein/Harjung sowie Christian Graf als Eigentümer der Parzelle 23 möchten an der gemeinsamen Grundstücksgrenze die Garagen errichten. Nach aktuellen B-Plan darf die Firsthöhe 4,25m und die Wandhöhe gemessen ab natürlichem Gelände im Mittel 3m nicht überschreiten. Dies bedeutet, daß der Garagenfußboden ca. 0,70m unter OK Strasse bezogen auf den Zufahrtbereich liegt; weiterhin kann kein Satteldach (wie auf Hauptgebäude) errichtet werden. Des weiteren müssten in Parzelle 23 die vorhandenen Revisionsschächte zurückgebaut werden, da diese nur geringfügig unter Straßenniveau liegen und demnach viel zu hoch sind, Die Lage der Garagengebäude an der gemeinsamen Grenze vermeidet überdies eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke durch Minimierung der Zufahrten.</p> <p>Änderung: Festlegung der Höhenlage der Garagenboden-OK wie EFOK Wohnhaus bei Parzelle 32 = +/- 0,00m gegenüber dem hergestellten Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche.</p>	<p>Der Bereich der Parzellen 23 und 32 verbleibt aufgrund der Nutzung als Mischgebiet. FNP und Bebauungsplan sind entsprechend anzupassen.</p> <p>Die Festsetzung bezüglich des unteren Bezugspunktes der zulässigen Wandhöhe der Garage wird geändert und bezieht sich auf die angrenzende Erschließungsstraße. Zu den Dachformen: Nebenbaukörper können in abweichender Dachform und –neigung zum Hauptbaukörper ausgeführt werden. Aus ortsgestalterischen Gründen müssen sich Haupt- und Nebenbaukörper, die als Grenzbebauung ausgeführt werden (Grenzgaragen), in Dachform und –neigung an einem bereits an der Grenze errichteten Gebäude anpassen. Eine Änderung dieser Festsetzung ist nicht beabsichtigt. Eine von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichende Ermittlung der Abstandsflächen beträfe grundsätzlich auch die Belange der Nachbarn. Die absolute Festsetzung einer herzustellenden Geländehöhe und EFOK Garage wäre zu starr. Praktikabler ist eine Befreiung im Einzelfall, mit der Zustimmung des Nachbarn und der Gemeinde wären dann jeweils alle betroffenen Belange ausreichend berücksichtigt. Denkbar wäre eine Festsetzung, dass für Grenzgaragen zwischen den Parzellen 23 und 32 ausnahmsweise zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhe</p>

	Die Wandhöhe soll in Mittel 3m ab diesem Höhenbezug dann sein.	Bezugspunkt die hergestellte EFOK der Garage ist.
--	--	---

Im Anschluss an die vorstehende Abwägung wird noch auf eine per e-mail eingegangene Stellungnahme verwiesen. Diese wendet sich gegen die Festsetzungen der Dachformen bei den 4 neu hinzugekommenen Parzellen, die in der aktuellen Fassung als Flachdach mit einer max. Dachneigung von 5 % festgesetzt ist. Außerdem ist das Dach zu begrünen, was aus Sicht des Verfassers der e-mail erhebliche Nachteile für den Bauherren bringen würde. Landschaftsplaner Bernhard Bartsch trägt hierzu vor, dass die Festsetzung eines Flachdaches insbesondere unter Berücksichtigung der denkmalschützenden Belange erfolgt ist. Denkbar wäre aber auch, Satteldächer mit einer sehr geringen Neigung, bis 14 ° zuzulassen. Er stellt hierzu folgende Beispiele vor:



In der Diskussion zur Festsetzung der Dachformen wird von mehreren Gemeinderatsmitgliedern die Auffassung vertreten, dass die ausschließliche Festsetzung von begrünten Flachdächern nicht beibehalten werden soll. GRin Eva Ferstl hingegen widerspricht den Darstellungen in der

e-mail und erläutert die positiven Eigenschaften von begrünten Flachdächern. Sie möchte an der bisherigen Festsetzung festhalten, für die sich der Gemeinderat ursprünglich ausgesprochen hat. Mit dieser Festsetzung hat man insbesondere den Belangen des Denkmalschutzes vor dem Ensemble des Klosters genüge getan.

Zur Festsetzung der Dachformen wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Bei der Festsetzung der Dachform der Parzellen 35 bis 38 in WA2 soll neben der bisherigen Festsetzung eines Flachdaches auch ein flaches Sattel- oder Walmdach mit max. 14° Dachneigung zulässig sein.

mehrheitlich beschlossen 10 Ja 1 Nein

Anschließend ergehen die Beschlüsse zur Abwägung und zur Billigung der Fassungen vom 28.09.2018.

1. Den ausgearbeiteten Vorschlägen zu den jeweiligen Einwänden der Fachstellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit betreffend, wird beigetreten und diese werden hiermit zum Beschluss erhoben.

einstimmig beschlossen 11 Ja 0 Nein

2. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "An den Klostergründen – 1. Änderung" in Pielenhofen" einschließlich der sich aus dem vorangegangenen Beschluss ergebenden Änderungen und Ergänzungen, bestehend aus der Planzeichnung mit Textlichen Festsetzungen und Hinweisen, Begründung und Umweltbericht und die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, jeweils in der Fassung vom 28.09.2018 wird gebilligt. Die Verwaltung wird ermächtigt, die erneute öffentliche Auslegung und Fachstellenbeteiligung nach § 4a (3) BauGB durchzuführen.

einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0

TOP 5 Informationen des Bürgermeisters

Bürgermeister Ferstl informiert:

- Das Landratsamt ordnet an der R 32 auf der Naabbrücke beidseitig ein Halteverbot an.
- Am 10.10.18 findet in Painten ein Runder Tisch zum Thema „Natura 2000 – Vogelschutzgebiet Felsen- und Hangwälder im Altmühl-, Naab-, Laber- und Donautal statt.
- Die Gemeinde könnte sich an einem Modellprogramm „Aktive generationenfreundliche Gemeinde“ bewerben.
- Am 08.11.2018 findet im Klosterstadel ein Fortbildungsseminar zur Bauleitplanung statt.
- Gemeinderäte haben einen Krippenneubau in Teublitz besichtigt.

TOP 6 Anfragen und Bekanntgaben

Es werden folgende Anfragen und Bekanntgaben vorgetragen:

- Der Förderbescheid für die Flutlichtanlage des Sportplatzes liegt nun vor.
- Die Fenster der Klosterturnhalle wurden in ehrenamtlicher Leistung von den Bürgern Moser, Reinhardt und Liebl gewartet, insbesondere die Silikonfugen erneuert. Das Gremium bedankt sich bei den freiwilligen Helfern.
- Im Wertstoffhof wurden an einem Tag gegen 23:00 Uhr 3 Personen angetroffen. Das Kennzeichen wurde notiert und der Verwaltung weitergegeben.
- Es wird angefragt, wie lange das Bürgerbüro in Pielenhofen geschlossen bleibt. Die Verwaltung teilt hierzu mit, dass die Schließung vom Gemeinschaftsvorsitzenden aus personellen Gründe verfügt wurde und dies voraussichtlich bis zur Landtagswahl der Fall sein wird. Der Briefkasten des Bürgerbüros wird jedoch von Montag bis Freitag jeden Morgen geleert.
- Es wird angefragt, ob die Nahwärmeanschlüsse im Ortsbereich schon möglich sind. Dies ist nach Auskunft der REWAG derzeit noch nicht, bzw. nur gegen Kostenübernahme des Anschlusses möglich.
- Die Breitbanderschließung im Ort ist nach Mitteilung der Telekom abgeschlossen. Im Neubaugebiet dauert ein Anschluss ca. 16 Wochen.
- Der Beauftragte für die Kindertagesstätten Rudolf Gruber berichtet über die Zwischenlösung einer Kinderkrippe. Diese startet zunächst mit lediglich 3 Kindern, ab Januar sind es voraussichtlich 6 Kinder. Bezüglich der dauerhaften Einrichtung einer Kinderkrippe soll ein Konzept erarbeitet werden, das auch das Bestandsgebäude des Kindergartens mit einbezieht, da dieses nach bald 25 jährigem Bestehen ohnehin auf Sanierungsbedarf zu untersuchen ist. Hierzu wird in Kürze eine Sondersitzung des Gemeinderates notwendig sein.
- Die Anstellung eines weiteren Mitarbeiters im Bauhof insbesondere zur Pflege der Grünflächen wird gelobt. Die Zusammenarbeit mit dem OGV sollte intensiviert werden.
- Die Löschwurggl bedanken sich beim Gemeinderat und den Bürgermeistern für ihre Teilnahme an der Kinderkirwa.
- Es wird vorgeschlagen, Behälter für Werbeprospekte z. B. beim Klosterstadel aufzustellen für die Ortsbereiche, in denen keine Werbeprospekte zugestellt werden.