

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES PIELENHOFEN VOM 26.10.2018

TOP 1	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.

Beschluss:

Der Gemeinderat befürwortet den Bauantrag auf Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück Fl-Nr. 222 der Gemarkung Pielenhofen. Zu der genannten Abweichung wird eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Winterort“ ausgesprochen (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 63 Abs. 2 BayBO).

mehrheitlich beschlossen Ja 10 Nein 2

TOP 2	Isolierte Befreiung für die Errichtung eines Carports auf einem bestehenden Stellplatz in Holz-Ständerbauweise mit einer Dachbegrünung
--------------	---

Der geplante Carport befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Winterort 2“ vom 25.07.1997 und ist unter die verfahrensfreien Bauvorhaben des Art. 57 Abs. 1 BayBO einzuordnen. Da Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorliegen, sind folgende isolierte Befreiungen erforderlich:

- Befreiung von der Baulinie sowie der Baugrenze
- Errichtung eines überdachten Stellplatzes auf einer privaten Verkehrsfläche (Einfahrt)

Der Antragsteller erläutert, dass er seinen derzeitigen Stellplatz überdachen möchte. Die Überdachung wird begrünt. Darüber hinaus soll der Carport in einer Holz-Ständerbauweise ausgeführt werden. Die Seiten werden nicht geschlossen.

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).

Die angrenzenden Nachbarn haben Ihr Einvernehmen erteilt.

Beschluss:

Der Gemeinderat befürwortet den Bauantrag auf Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl-Nr. 214/8 der Gemarkung Pielenhofen. Zu den genannten Abweichungen wird eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Winterort II ausgesprochen (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 63 Abs. 2 BayBO).

einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0

TOP 3 Anbau eines Heizraums mit Pelletlager an eine bestehende Garage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 647, Gem. Pielenhofen

Das Baugrundstück befindet sich im Außenbereich und grenzt unmittelbar an ein Biotop an. Darüber hinaus befindet sich das Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet und im Wasserschutzgebiet. Eine Wasserrechtliche Genehmigung liegt aus dem Jahre 1998 vor. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 35 Abs. 2 BauGB. Danach können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Für das bestehende Hauptgebäude sowie Nebengebäude (Garage) wurde eine Baugenehmigung durch das Landratsamt Regensburg im Jahre 2001 erteilt. Der Standort des Heizraums soll direkt an eine bestehende Garage erfolgen und vergrößert diese nur unwesentlich. Die Nachbarsunterschriften wurden vollständig erteilt. Da sich das Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet befindet sind die Belange der unteren Naturschutzbehörde zu beachten.

Beschluss:

Der Gemeinderat befürwortet den Antrag auf Anbau eines Heizraums mit Palletlager an eine bestehende Garage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 647, Gemarkung Pielenhofen. Auf die Belange der unteren Naturschutzbehörde ist hinzuweisen.

einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0

TOP 4 Antrag der CSU-Fraktion; Sachstand zu den noch zu erschlie-

Die CSU-Fraktion stellt folgenden Antrag:

Sachstand zu den noch zu erschließenden Straßen in der Gemeinde Pielenhofen

Begründung:

Das Gesetz zur Änderung zum Kommunalabgabengesetz (KAG) bezüglich der Einführung einer neuen 25-jährigen Höchstfrist betreffend die Erhebung von Erschließungsbeiträgen zum 1. April 2021 hat aus unserer Sicht für unsere Gemeinde eine enorme Bedeutung. Geht es doch darum, ob im Gemeindegebiet Erschließungsanlagen vorhanden sind, bei denen der Beginn der erstmaligen technischen Herstellung vor dem 31. März 1996 erfolgt ist, die aber noch nicht abgeschlossen und abgerechnet worden sind. Solche Anlagen wären dann endgültig herzustellen und bis zum 1. April 2021 nach dem Erschließungsbeitragsrecht abzurechnen, ansonsten würde unsere Gemeinde auf ihr zustehende Beitragseinnahmen verzichten. Auch begründet sich der Antrag aus der Tatsache, dass viele Landratsämter ihre Gemeinden aufgefordert hatten, den Sachstand in der jeweiligen Gemeinde einzufordern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Anlass und rechtliche Situation

Die Gemeinde Pielenhofen erhebt für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen Beiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der „Satzung über die Erhebung eines Erschließungsbeitrages durch die Gemeinde Pielenhofen“ (Erschließungsbeitragssatzung).

Die Kommunen sind gesetzlich verpflichtet, für ihre endgültig hergestellten Straßen und Wege Erschließungsbeiträge zu erheben. Endgültig hergestellt und abrechenbar sind Straßen und Wege, wenn sie in ihrer gesamten Ausdehnung und mit allen Teileinrichtungen den Vorgaben der Erschließungsbeitragssatzung entsprechend **endgültig ausgebaut** sind (insbesondere Frostschuttschicht und Oberfläche hergestellt, Randsteine gesetzt, Entwässerungsanlagen eingerichtet, Beleuchtung angeschlossen und betriebsbereit).

Die Herstellungsmerkmale der Pielenhofener Erschließungsbeitragssatzung sind an die Muster-satzung des Bayerischen Gemeindetages angelehnt.

Der Bayerische Landtag hat das Kommunalabgabengesetz (KAG) zum 01.04.2016 novelliert und dabei einzelne gesetzliche Vorschriften des Erschließungsbeitragsrechts des Bundes in das Landesrecht überführt. Zudem hat die Novelle das Recht bayerischer Kommunen, Erschließungsbeiträge zu erheben, zeitlich begrenzt:

Für sogenannte Altanlagen gilt künftig eine Ausschlussfrist von 25 Jahren. Sind seit dem Beginn der erstmaligen technischen Herstellung einer Straße mehr als 25 Jahre vergangen, kann die Kommune keine Erschließungsbeiträge mehr erheben. Dieser Beginn wird nach den Gesetzesmaterialien markiert durch den „ersten Spatenstich“ für den Bau einer Straße. Zugleich ist dies der Startschuss für den Lauf der 25-jährigen Ausschlussfrist.

Diese Neuregelung wird am 01.04.2021 wirksam.

Die Ausschlussfrist greift zum 01.04.2021. Die Beitragsbescheide für die noch fertig herzustellenden Straßen müssen spätestens bis zum 31.03.2021 zugestellt sein. Im Vorfeld ist in jedem Einzelfall Folgendes erforderlich:

- Abschluss der Bauarbeiten
- Stellen aller beitragsrelevanten Schlussrechnungen durch die Bauunternehmen, ggf. Ausschöpfen der ihnen hierfür zur Verfügung stehenden dreimonatigen VOB-Frist

- Prüfen der Schlussrechnungen
- Begleichen der Schlussrechnungen
- aufwendige einzelfallbezogene Beitragsabrechnung
- Erlass und Zustellung der Beitragsbescheide

Um diese Schritte zeitgerecht umsetzen zu können, müssen die entsprechenden Baumaßnahmen spätestens ca. Mitte des Jahres 2020 abgeschlossen und die geprüften Schlussrechnungen eingegangen sein.

Kostenspaltung

Die Kostenspaltung erlaubt die Beitragserhebung für fertiggestellte Teilmaßnahmen (z. B. Grunderwerb, Beleuchtung; vgl. § 11 der Erschließungsbeitragssatzung). Die Möglichkeit einer Kostenspaltung muss einzeln je Erschließungsanlage geprüft werden.

Abschnittsbildung

Eine Abschnittsbildung kommt in Betracht, wenn eine Erschließungsanlage nicht in ihrer gesamten Länge, aber in einer Teilstrecke endgültig hergestellt ist. Allerdings darf eine Abschnittsbildung nicht willkürlich erfolgen, sondern muss bestimmte rechtliche Voraussetzungen erfüllen (Mindestlänge, eigenständige Bedeutung des Abschnittes als Verkehrsanlage). Die Möglichkeit einer Abschnittsbildung muss einzeln je Erschließungsanlage geprüft werden.

Vorgehen:

Die Verwaltung muss zunächst ermitteln, welche der Straßen schon erstmalig endgültig hergestellt sind und nach Erschließungsbeitragsrecht abgerechnet sind.

Alle anderen Straßen sind zu prüfen, ob sie bereits erstmalig endgültig hergestellt sind aber noch nicht abgerechnet. Dies dürfte bei keiner der Straßen der Fall sein, es sei denn, es wurde durch Beschluss auf eine (eigentlich verpflichtende) Beitragserhebung verzichtet.

Des Weiteren die Prüfung aller verbleibenden Straßen dahingehend,

- ob es sich um eine Erschließungsstraße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts handelt,
- welche Ausbaumerkmale sind noch nicht erfüllt, welche Teileinrichtungen nicht hergestellt?
- Entscheidung durch den Gemeinderat, ob eine endgültige erstmalige Herstellung erfolgen soll
- Ggfs. Prüfung, ob Abschnitte oder Teileinrichtungen abgerechnet werden können
- Beauftragung eines Planers, Planung, Vergabe, Herstellung, Rechnungstellung, Beitragserhebung der Maßnahme (bis 31.03.2021).

Sind mehrere Straßen betroffen, sollte eine Prioritätenliste erstellt werden.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, bis spätestens Ende März 2019 dem Gemeinderat eine Übersicht vorzulegen, welche Straßen, deren Herstellung vor dem 31.03.1996 begonnen worden ist, nach Aktenlage noch nicht erstmalig endgültig hergestellt sind und für die noch keine Erschließungsbeiträge erhoben worden sind.

Bei den Straßen die noch nicht endgültig hergestellt sind, soll dargestellt werden, welches Merkmal der endgültigen Herstellung noch nicht erfüllt ist (z. B. fehlende Straßenentwässerung, fehlender Unterbau ect.). Zu prüfen ist weiterhin, ob eine Abrechnung von Teileinrichtungen erfolgen kann (z. B. Herstellung der Straßenbeleuchtung). Ergibt sich aus der Aktenlage nicht zweifelsfrei ob bestimmte Merkmale erfüllt sind (z. B. frostsicherer Unterbau) muss ggfs. ein Ingenieurbüro zugezogen werden.

Im Haushalt 2019 und 2020 sind Mittel einzustellen.

einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0

TOP 5 Informationen des Bürgermeisters

Bürgermeister Ferstl informiert:

- Das Boot der Feuerwehr ist nicht mehr einsatzfähig. Eine Reparatur ist nach Feststellung der Fachfirma unwirtschaftlich. Laut Kreisbrandrat ist die FF Pielenhofen mit einem Boot in den Alarmplan fest eingebunden. Die Kosten für eine Neuanschaffung lägen bei ca. 4.000 € für eine einfache Ausstattung, zuzüglich der Kosten für die feuerwehrtechnischen Einbauten.
Die Gemeinde wird entsprechende Angebote einholen und diese in die Haushaltsplanungen mit einbeziehen und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorlegen.
Es wird angemerkt, dass ggfs. auch der Feuerwehrverein einen Zuschuss geben könnte.
- Gemeinderat Gruber informiert über die nächsten Schritte zur Errichtung von Krippenplätzen. Als nächstes müssten die weiteren Planungen konkretisiert und veranlasst werden.

TOP 6 Anfragen und Bekanntgaben

Anfragen und Bekanntgaben:

- Als Termin für die Abstimmung der Vereine wird der 6.11.18 um 18:30 Uhr im Bürgerhaus bestimmt. Die Verwaltung veranlasst die Ladung.
- Zum Neubau des Feuerwehrhauses hat die Feuerwehr bei der Entkernung des Wendelhauses tatkräftigen Einsatz geleistet. Von einer Fachfirma wurden die unter dem Innenhof der Ökonomie liegenden Gruben geleert. Die Wasser- und Stromanschlüsse wurden abgebaut.
- OGV, Gemeinde und Bauhof haben eine Ortsbegehung durchgeführt und Maßnahmen zur Grünpflege erfasst und abgestimmt
- Es wird die Frage aufgeworfen, ob das Ökoticket wieder eingeführt werden soll.
- Der Alternachmittag findet am 9.12.18 in der Klosterwirtschaft statt.