

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES WOLFSEGG VOM 12.02.2021

TOP 1 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung

Aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung werden folgende Beschlüsse bekanntgegeben:

- Der Gemeinderat Wolfsegg beschließt die Vergabe der Rissanierung an die Fa. Luley GmbH aus 92533 Wernberg-Köblitz. Das vorgestellte neue Verfahren zur Rissanierung durch Bauhofpersonal wird bei einer künftig erforderlichen Sanierung getestet.

TOP 2 Aufstellung des Bebauungsplanes Maisthaler Feld II

TOP 2.1 Aufstellung des Bebauungsplanes Maisthaler Feld II; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom 01.09.2020 bis 02.10.2020 beteiligt. Folgende Stellungnahmen sind bei der Verwaltung eingegangen:

Keine Einwände oder Bedenken der Träger öffentlicher Belange äußerten:

06. Gemeinde Duggendorf
07. Gemeinde Pielenhofen
08. Staatliches Landratsamt Regensburg, Kreisbrandrat
10. Staatliches Landratsamt Regensburg L 18, Fachreferent für Denkmalschutz
12. Markt Nittendorf
13. Regierung der Oberpfalz – Gewerbeaufsichtsamt
16. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
18. Staatliches Landratsamt Regensburg L 41, Kreisjugendamt
18. Staatliches Landratsamt Regensburg L 31, Verkehrsentwicklung
18. Staatliches Landratsamt Regensburg S 33-1, Immissionsschutz
18. Staatliches Landratsamt Regensburg S 33-2, Natur- und Landschaftsschutz
18. Staatliches Landratsamt Regensburg S 52, Gesundheitsamt
20. Staatliches Bauamt Regensburg

Träger öffentlicher Belange äußerten folgende Einwände oder Bedenken:

01. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg

Zu der Änderung des Bebauungsplans der Gemeinde Wolfsegg nimmt das Amt wie folgt Stellung:

Bereich Landwirtschaft:

Das ausgewiesene Bauland besitzt eine Gesamtfläche von ca. 1,44 ha und wird derzeit als Ackerland landwirtschaftlich genutzt.

Bei den Baumaßnahmen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass abgeschobener Oberboden gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutz-VO so zu sichern ist, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken wieder verwendet werden kann (Ausbau und Lagerung in trockenem Zustand getrennt nach Krume und Oberboden). Aus der Sicht des Bodenschutzes sollte eine Deponierung fruchtbaren Ackerbodens möglichst vermieden werden.

Der bei den Baumaßnahmen im Planungsgebiet anfallende überschüssige Boden aus der Ackerkrume sollte, falls von Landwirten gewünscht, auf landwirtschaftliche Flächen aufgebracht werden.

Bereich Forsten:

Das geplante Baugebiet Maisthaler Feld II berührt Wald nur in sehr geringem Maße. Das im Südwesten angrenzende Waldgebiet grenzt nicht unmittelbar an eine Bebauung an, ein ausreichender Abstand von der Bebauung bleibt gewahrt, die Bewirtschaftung des Waldes wird nicht eingeschränkt.

Im Südosten grenzt ein Waldstreifen mit einer sich anschließenden biotopkartierten Fläche (Fl. Nr. 126/7 Gemarkung Wolfsegg) an. Die kartierte Fläche ist als „Altgras-Magerrasen-Gehölz-Komplex“ erfasst und zwischenzeitlich mit Strauch- und Baumarten bewachsen. Die biotopkartierte Fläche liegt knapp außerhalb des ausgewiesenen Baugebiets.

Für einen Umkehrplatz sollen ca. 50 m² des Waldstreifens gerodet werden. Einer Rodungserlaubnis steht aufgrund der Kleinteiligkeit der Maßnahme nichts entgegen.

Ansonsten handelt es sich um einen stabilen Waldbestand mit Laubbäumen und diversen Straucharten, der keine Gefahr für das Baugebiet darstellt.

Beschluss:

Die Hinweise des Trägers werden zur Kenntnis genommen.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

02. Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz

Im betroffenen Bereich ist derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt.

Von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz bestehen keine Bedenken und Einwendungen gegen die Planungen.

Beschluss:

Die Hinweise des Trägers werden zur Kenntnis genommen.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

03. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Das Planungsgebiet befindet sich im Nähebereich der Kath. Pfarrkirche Christkönig sowie der Burganlage Wolfsegg. Bei diesen handelt es sich um Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG, die wie folgt in der Denkmalliste gewürdigt werden:

- **D-3-75-211-3** - „Kath. Pfarrkirche Christkönig, Chorturmkirche mit Sattel- und Zeltdach, Bruchstein, neuromanisch; mit Ausstattung; Leichenhaus, eingeschossiger Walmdachbau; Friedhofs- und Pfarrgartenmauer, Bruchstein; alle 1935 von Karl Wirthenson.“
- **D-3-75-211-1** - „Burganlage, gotische Randhausburg, um 1278, mit späteren Veränderungen; Palas, dreigeschossiger Krüppelwalmdachbau mit östlichem Treppenturm, 1278, 1402-10 Aufstockung, Treppenturm 16. Jh., Dach 1721, Innenumbauten 2. Viertel 14. und 19. Jh.; Bering mit halbrundem Wehrturm und Aborterker, gotisch, um 1278; Reste der Schildmauer mit Durchschlupf und Wehrtürmen, später zu Wohnhäusern ausgebaut; Wohnhaus (Burggasse 5), zweigeschossiger Satteldachbau in Wehrturm; Wohnhaus, (Burggasse 9), zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau; Wohnhaus (Burggasse 10), dreigeschossiger Walmdachbau in Wehrturm, 2. Obergeschoss teilweise in Blockbau; Wohnhaus (Burggasse 12, 12a) zweigeschossiger Walmdach- und Satteldachbau mit Spitzbogenportal in Wehrturm; Wohnhaus (Burggasse 16), eingeschossiger und gestelzter Pultdachbau; Wohnhaus (Burggasse 18), zweigeschossiger Satteldachbau in Wehrturm mit Pultdachanbau.“

Ob in der Geländesituation Sichtbeziehungen zusammen mit diesen ortsbildprägenden Denkmälern vorhanden sind, kann anhand der vorliegenden Unterlagen und nach derzeitigem Kenntnisstand nicht abschließend beurteilt werden.

Das Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) nimmt die Planung und die Festsetzungen zur Kenntnis und bittet jeweils um frühzeitige Beteiligung, wenn im Nähebereich der Baudenkmäler Erlaubnis- oder Genehmigungsverfahren durchzuführen sind (Erlaubnispflicht gemäß Art. 6 BayDSchG). Da die Planungsfläche unterhalb des markanten Burgbergs sowie im unmittelbaren Nähebereich zu der Pfarrkirche liegt, bittet das BLfD um frühzeitige Einbindung bei geplanten Bauvorhaben im gesamten Planungsbereich, um mögliche Beeinträchtigungen im Nähebereich der Denkmäler - unter Berücksichtigung ggf. vorhandener Fernwirkungen - zu verhindern. "

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss:

Die Hinweise des Trägers werden zur Kenntnis genommen.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

04. Bayerisches Landesamt für Umwelt

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von diesen Belangen werden die Geogefahren berührt:

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Weißjura, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein

Restrisiko für die Entstehung von Dolinen oder Erdfällen, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Regensburg (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Regensburg wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Beschluss:

Die Hinweise des Trägers werden zur Kenntnis genommen.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

05. Bayernwerk Netz GmbH

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- 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 Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende 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.

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.

Beschluss:

Die Hinweise des Trägers werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis, dass für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden dürfen, ist bereits enthalten.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

09. Landratsamt Regensburg Kommunale Abfallentsorgung L 16

Zum vorgenannten Bauleitplan-Verfahren bzw. zur Befahrbarkeit der im o. g. Bebauungsplan vorgesehenen Straßenzüge durch Entsorgungsfahrzeuge (Restmüll, Altpapier, Sperrmüll usw.) wird nach Rücksprache mit dem derzeit zuständigen Entsorgungsunternehmen wie folgt Stellung genommen:

Aufgrund berufsgenossenschaftlicher Vorschriften dürfen Entsorgungsfahrzeuge (außer zu Wendezwecken) nur vorwärts fahren. Entsprechend dieser Regelungen müssen Sackgasen bzw. Stichstraßen, wenn sie befahren werden sollen, eine ausreichend große Wendemöglichkeit aufweisen. Der Minstdurchmesser, den ein heute üblicherweise eingesetztes Müllfahrzeug (mit drei- oder vier Achsen und einer Länge von rd. 11 m) für ein Wendemanöver benötigt, beträgt mindestens 18 m. Dabei muss der Mittelpunkt überfahrbar sein.

Beim Befahren von Straßen muss außerdem sichergestellt sein, dass für die am Fahrzeug befindlichen Personen keine Quetschgefahr besteht. Zu diesem Zweck muss beiderseits des Entsorgungsfahrzeuges ein Freiraum von mindestens 0,5 m Breite vorhanden sein.

Die Bereitstellung der im Rahmen des Holsystems zu entsorgenden Abfall- und Wertstofffraktionen muss gern. §§ 15 ff. Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Regensburg (AWS) an anfahrbaren Stellen erfolgen.

Privatgrundstücke oder Straßen, die keine öffentlich gewidmeten Straßen im Sinne des Straßen- und Wegerechts (Art. 3, 53 Bayer. Straßen- und Wegegesetz) sind, werden nur nach ausdrücklicher Beauftragung mit umfassender Haftungsfreistellung für den Landkreis Regensburg und die Entsorgungsunternehmen durch den/die Eigentümer befahren (§ 15 Abs. 7 AWS).

Die Betrachtung des vorliegenden Bebauungsplanes unter den vorgenannten Gesichtspunkten führt deshalb zu folgendem Ergebnis:

Die Anfahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen bis zur Wendefläche ist gewährleistet.

Die Bewohner der Parzelle 9 evtl. auch 8 müssen ihre Restmüll-/Papiertonnen, Sperrmüll usw. zur Entleerung/Abholung an der vorgesehenen Abfallsammelstelle bei der Wendefläche bereitstellen.

Beim Wendekreis, wie auch bei der Abfallsammelstelle ist dafür Sorge zu tragen, dass diese ganzjährig nicht durch parkende Fahrzeuge, Schneedepots usw. verengt wird.

Beschluss:

Die Hinweise des Trägers werden zur Kenntnis genommen. Für die hinter liegenden Parzellen 9 evtl. auch 8 wurde im Bebauungsplan eine Fläche für Abfallentsorgung am Wendekreis vorgesehen. Die Zulässigkeit von Parken regelt die StVO.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

11. Landratsamt Regensburg SG L 19 - Tiefbau, Kreisbauhof

Mit der Planung besteht Einverständnis bis auf folgende Punkte:

1. Die Befahrbarkeit der Einmündungsbereiche sowie der Wendepunkte sind auf der Grundlage des Bemessungsfahrzeuges (3-achsiges Müllfahrzeug) zu überprüfen.
2. Die Bepflanzungen sind so zu setzen, dass keinerlei Sichtbehinderungen entstehen.
3. Vom Planer ist nochmals zu überprüfen, ob die gewählten Fahrbahnbreiten den Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) und den Anforderungen und Nutzungsansprüchen von Feuerwehr, Müllentsorgung etc. Rechnung tragen.

Beschluss:

Die Ausführungen des SG L 19 – Tiefbau, Kreisbauhof werden zur Kenntnis genommen. Die Befahrbarkeit wurde bereits durch das Landratsamt Regensburg Kommunale Abfallentsorgung L 16 für Müllfahrzeuge (mit drei- oder vier Achsen) geprüft. Die Straßen werden entsprechend dem dörflichen Umfeld und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden vorgesehen. Ansonsten werden die Richtlinien beachtet.

Bepflanzungen in den öffentlichen Grünflächen (Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in den Maisthaler Weg sowie Bereich „Wendehammer“ sind so auszuführen, dass keine Sichtbehinderungen entstehen. Dies kann gewährleistet werden.

Sichtbehinderungen durch die gärtnerische Nutzung der Privatgrundstücke sind bei Einhaltung der gesetzlich vorgesehenen Pflanzabstände und Pflanzhöhen gem. BGB (dies betrifft nur Parzelle 1 und das WA II) nahezu auszuschließen. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan (Festsetzungen) werden nicht für erforderlich gehalten.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

14. Regierung der Oberpfalz - Höhere Landesplanungsbehörde

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020

- ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. ((Z) 1.2.1)
- soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. ((G) 3.1)
- sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. ((G) 3.1)
- sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. ((Z) 3.2)
- sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. ((G) 3.3)
- sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] ((Z) 3.3)

Die Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in Abstimmung mit dem Sachgebiet Städtebau wie folgt Stellung:

Aus städtebaulicher Sicht werden gegen die Planung keine Bedenken erhoben.

Unter Bezugnahme auf die Ziele 1.2.1, 3.1 und 3.2 zur Siedlungsstruktur des Landesentwicklungsprogramms Bayern ist der Bedarf für Flächenneuausweisungen konkret und nachvollziehbar zu begründen. Die detaillierten Anforderungen an den Wohnbaulandbedarfsnachweis können der Auslegungshilfe des Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 07.01.2020 entnommen werden:

(verfügbar unter <http://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/>).

In der Begründung zum Bebauungsplan „Maisthaler Feld“ hat eine Auseinandersetzung mit dem Thema Wohnbaulandbedarf stattgefunden. Aus der positiven Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wolfsegg in Verbindung mit der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird - unter der Annahme einer Belegungsdichte von 2,5 Personen pro Haushalt - ein Bedarf an 32 Parzellen ermittelt. Darüber hinaus wird unter Heranziehen des bundesweiten Durchschnitts über die Belegungsdichte von Wohneinheiten - der sich von 2020 bis 2035 von 1,97 auf 1,90 Personen pro Haushalt voraussichtlich verringert - angenommen, dass 3,5 % der Bevölkerung zusätzlich auf der Suche nach Wohnraum sei. Durch die Übertragung dieser Annahme auf die Gemeinde Wolfsegg können weitere 27 Parzellen an benötigtem Wohnbauland (Auflockerungsbedarf) berechnet werden.

Nach der Ermittlung von 31 unbebauten Grundstücken und zwei leerstehenden Häusern im Gemeindegebiet wurden daraufhin von der Verwaltung die Eigentümer dieser Grundstücke nach deren Planungsabsichten bzw. Abgabebereitschaft befragt. Da derzeit kein Eigentümer abgabebereit ist und die Grundstücke damit dem freien Markt nicht zur Verfügung stehen, flossen diese nicht in die Bedarfsberechnung mit ein. Im Ergebnis wird daraufhin für die Gemeinde Wolfsegg ein Bedarf an Wohnbauflächen von 4,2 ha angegeben.

Aufgrund der grundsätzlichen positiven Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren und der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauland im Landkreis Regensburg erscheint zwar der Bedarf für die verfahrensgegenständliche Planung durchaus begründbar. Der o.g. Wert von 4,2 ha kann allerdings von hiesiger Seite aufgrund methodischer Unzulänglichkeiten bei der Ermittlung nicht als Grundlage für die vorliegende Planung und mögliche weitere Ausweisungen in der Zukunft akzeptiert werden.

Nachfolgend möchten wir auf die einzelnen Kritikpunkte eingehen und diese genauer erläutern:

- Als Grundlage für die Herleitung des Wohnbaulandbedarfs kann die bisherige Einwohnerentwicklung sowie die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes herangezogen werden, die zwischen 2011 und 2017 eine durchweg positive Einwohnerentwicklung ausweist, die lt. Bevölkerungsvorausberechnung auch in Zukunft zu erwarten ist. Allerdings ist in den Jahren 2018 und 2019 – im Widerspruch zur Entwicklung in den Vorjahren und zu den prognostizierten Werten – ein deutlicher Rückgang der Einwohnerzahlen zu verzeichnen. Eine Auseinandersetzung mit diesem „Bruch“, seinen Ursachen und den ggf. daraus zu ziehenden Folgerungen für die zukünftige Entwicklung erfolgte in den Planunterlagen nicht.
- Zur Berechnung des Bedarfs wurde eine Belegungsdichte in Höhe von 2,5 Personen pro Haushalt angenommen. Dieser pauschale Ansatz kann nicht nachvollzogen werden (lt. amtlicher Statistik ergibt sich eine Belegungsdichte von 2,21 Einwohnern/Wohnung). Zur Berechnung sind die tatsächlichen Werte des statistischen Landesamtes für das Jahr 2018 bzw. 2019 heranzuziehen.
- Ein Auflockerungsbedarf in nennenswerter Größenordnung kann nur dann anerkannt werden, wenn er sich tatsächlich aus den Gegebenheiten vor Ort belegen lässt. Pauschale Ansätze ohne Bezug auf die spezielle Situation vor Ort können ohne eine Konkretisierung (d.h. eine Auseinandersetzung mit der konkreten Altersstruktur, dem Angebot an Geschosswohnungen etc.) nicht berücksichtigt werden. Eine belastbare Einbeziehung des Auflockerungsbedarfes setzt dazu einen längeren Betrachtungszeitraum (von in der Regel 10 Jahren) voraus. Der Ansatz über die bundesweite Belegungsdichte eine Verringerung der Haushaltsgrößen in Wolfsegg zu begründen, entspricht nicht den o.g. Anforderungen und kann daher so nicht anerkannt werden.

Um den dargelegten Erfordernissen der Raumordnung gerecht zu werden, sind bei allen Bauleitplanungen der aus der Einwohnerentwicklung abgeleitete Baulandbedarf den vorhandenen Flächenpotenzialen gegenüberzustellen und bei nicht gegebener Verfügbarkeit eine Strategie zur Aktivierung und Umsetzung der Potenziale darzulegen.

Um von hiesiger Seite eine vollumfängliche Beurteilung vornehmen zu können, wird darüber hinaus auch eine Aufschlüsselung der Grundstücke in die nachfolgenden Kategorien notwendig.

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.
- Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht.
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Zusammenfassung:

Insgesamt kann somit festgehalten werden, dass die vorgelegte Bedarfsbegründung noch nicht den Anforderungen an einen konkreten und nachvollziehbaren Bedarfsnachweis im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern entspricht. Daher steht zum jetzigen Zeitpunkt die Planung nicht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung. Eine abschließende – und ggf. positive – Bewertung der Planung von Seiten der höheren Landesplanungsbehörde ist daher erst nach Vorlage einer sachgerecht überarbeiteten Bedarfsbegründung möglich.

Beschluss:

Die Gemeinde sieht keine methodischen Unzulänglichkeiten in der Darstellung des Bedarfs. Die seitens der Behörde angesprochenen detaillierten Anforderungen an den Wohnbaulandbedarfsnachweis entsprechend der Auslegungshilfe des Staatsministeriums sind allgemein gehalten und nicht auf bestimmte Gemeindegrößen ausgelegt. Diese ist für anonyme Großstädte wie München, Nürnberg, Augsburg durchaus zutreffend. In kleinen Gemeinden wie Wolfsegg mit rd. 1.500 Einwohnern kann nicht der gleiche Maßstab angelegt werden wie in München mit 1.500.000 Einwohnern. Ein Leerstandsmanagement ist für Gemeindegrößen wie Wolfsegg nicht angezeigt. Die Gemeinde hat dennoch, wie in der Begründung bereits dargelegt, Erkundigungen eingeholt mit dem Ergebnis, dass die Gemeinde über unbebaute Grundstücke und leerstehende Häuser nicht verfügen kann.

Die geforderte Gegenüberstellung zwischen dem aus der Einwohnerentwicklung abgeleiteten Baulandbedarf zu den vorhandenen Flächenpotenzialen ergibt daher:

4,2 ha – 0 ha = 4,2 ha oder 57 Parzellen Bedarf – 0 Parzellen verfügbar = 57 Parzellen Bedarf.

Der Gemeinde steht keine Strategie zur Aktivierung und Umsetzung der Potenziale zur Verfügung. Eine Enteignung kommt grundsätzlich nicht in Betracht.

Die Behörde sieht in den Jahren 2018 und 2019 – im Widerspruch zur Entwicklung in den Vorjahren und zu den prognostizierten Werten – einen deutlichen Rückgang der Einwohnerzahlen und daher einen „Bruch“. Es gibt keinen „Bruch“. In Gemeinden dieser Größenordnung ist dies eine natürliche Bevölkerungsfuktuation. Die Gemeinde hat im Zeitraum von 2018 - 2019 kein Bauland ausgewiesen. Daher ist es nur logisch, dass die Nachwachsenden sich in anderen Gegenden nach Bauland umsehen müssen. Eine Folgerung für die zukünftige Entwicklung kann daraus nicht gezogen werden.

Die Behörde verweist einerseits auf die Anwendung von Statistiken und fordert andererseits in Bezug auf die spezielle Situation vor Ort einen längeren Betrachtungszeitraum (von in der Regel 10 Jahren). Das ist nicht machbar, da die Gemeinde nicht 10 Jahre lang auf einen Bebauungsplan warten kann. Die bundesweite Veränderung entsprechend den Prognosen des Statistischen Bundesamtes ist hierzu ein ausreichend genauer Größenansatz. Es ist nur logisch, dass sich die Haushaltsgrößen verringern, weil die Gesellschaft überaltert und die Jüngeren von zuhause ausziehen.

Die Behörde gibt an, dass zur Berechnung des Bedarfs eine Belegungsdichte in Höhe von 2,5 Personen pro Haushalt angenommen wurde und dies nicht nachvollzogen werden kann. Der Ansatz ist jedoch logisch und nachvollziehbar. Die amtliche Statistik mag zwar eine Belegungsdichte von 2,21 Einwohnern/Wohnung angeben, aber in der Praxis werden sich in Neubaugebieten zunächst Familien mit Kindern oder Kinderwunsch niederlassen und erst in höherem Alter durch Auszug der Kinder die Belegungsdichte wieder verringern. Die 2,21 Einwohner/Wohnung sind ein Mittelwert, hingegen die 2,5 konservativ geschätzt. Unter Zugrundelegung des Wertes von 2,21 ergäbe sich sogar ein höherer Bedarf.

Die Bedarfsbegründung ist sachgerecht, konkret und nachvollziehbar und im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern. Daher steht die Planung im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung. Eine Überarbeitung der Bedarfsbegründung ist entbehrlich.“

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

15. Regierung der Oberpfalz, Regionaler Planungsverband Regensburg

Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 13 „Östlicher Albtrauf und Schwaighauser Forst“. In diesen kommt nach dem Regionalplan der Region Regensburg (B I 2 i.V.m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“) den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind.

Gemäß Regionalplan (B II 1.3) soll die Siedlungstätigkeit in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen.

Den Stellungnahmen der entsprechenden Fachstellen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist hierzu besondere Bedeutung beizumessen.

Beschluss:

Die Hinweise des Trägers werden zur Kenntnis genommen.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

17. Landratsamt Regensburg S 31, Natur- und Umweltschutz

Wasserrecht:

1. Schutzbereiche

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Oberflächengewässer I., II. oder gleichgesetzter Ordnung liegen nicht vor, so dass keine wasserrechtlichen Verbot betroffen sind.

Jedoch liegt die Planungsfläche in einem wassersensiblen Bereich. Aufgrund des stark von Westen nach Osten hängigen Geländes besteht topographisch bedingt die Gefahr von Zufluss wild abfließenden Oberflächenwassers aus Südwesten aus der Landschaft in die Planungsfläche. Die geplanten natürlich gestalteten Flächen mit Regenrückhalte- oder Versickerungsfunktion im Südwesten sind daher zu begrüßen.

2. Schmutz- und Niederschlagswasser

Für die Abwasserentsorgung wird eine Trennkanalisation angestrebt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers soll über die bereits bestehende gemeindliche Mischkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage Regensburg erfolgen.

Für die Einleitung des Schmutzwassers in die öffentliche Kanalisation ist die Entwässerungssatzung zu beachten.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers durch Versickerung ist nach den entsprechenden Untersuchungen zu den Bodenschichten grundsätzlich nicht möglich.

Aus diesem Grund sind auf den jeweiligen Parzellen Regenrückhaltezysternen zu errichten. Damit sollen Teile des Niederschlagswassers als Grauwasser verwendet werden können bzw. sollen im Starkregenfall gedrosselt dem Regenwasserkanal und der natürlichen Vorflut zufließen.

Allgemein wird empfohlen, wasserdurchlässige Beläge, Pflaster mit offenen Fugen zu verwenden, Zisternen für die Bewässerung von Grünflächen zu errichten und die Ver-

sickerung von unverschmutzten Niederschlagswasser.

Es müsste noch geklärt werden, was mit verschmutzten Niederschlagswasser geschehen soll und auf welche Durchlaufgeschwindigkeit die zu errichtenden Vergleichsmäßigungs- und Zisternen zu drosseln sind.

Für die Entsorgung des "kommunalen" Niederschlagswassers (= Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen sowie Oberwasser aus Privatgrundstücken) sind rechtzeitig Überlegungen anzustellen und die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Die übrigen Hinweise sind ausreichend.

3. Grundwasser und Schichtenwasser

Die Hinweise hierzu sind ausreichend.

4. Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Im Hinblick auf die immer häufiger werdenden Starkregenereignisse besteht mittlerweile eine „Hochwassergefahr“ auch weit ab von Oberflächengewässern. Die Folgen (Vernässung und Verschlammung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grundstücksflächen, Bodenabtrag, Überlauf der Kanalisation etc.) können nur durch entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen verhindert bzw. abgemildert werden.

Die wannenartige Topographie der Planfläche, welche von Südwest nach Nordost in das Dorf hinein abfällt, begünstigt eine "Hochwassergefahr" durch wild abfließendes Wasser.

Zudem ist darauf zu achten, dass die geplante Straße als Tiefpunkt der vorhandenen Geländesenke nicht mit Wasser überspült wird.

Insoweit sind die bereits enthaltenen Hinweise zu den baulichen Maßnahmen wegen Grundwasser und Starkregen ggf. noch zu ergänzen.

Bodenschutzrecht:

1. Altlasten oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet nicht bekannt. Um unliebsame Überraschungen zu vermeiden und auch zur der Abklärung der Bodenqualität wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Die weiteren Hinweise hierzu sind ausreichend.

2. Auffüllungen und Abgrabungen

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden.

3. Vorsorgender Bodenschutz

Es sollten noch weitergehende Überlegungen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz an- gestellt werden. Hierbei sind Überlegungen dahingehend zu empfehlen,

- wie der Oberboden und Humus geschützt werden kann,
- was quantitativ und qualitativ an Erdaushub im Baugebiet anfallen wird und
- wie dieser vor Ort verwertet oder anderweitig entsorgt werden kann/muss.
- Zudem sollten Überlegungen angestellt werden, wie der Boden während der Bauarbeiten in seiner Qualität (chemische und physikalische Eigenschaften) geschützt werden kann.

Beschluss:

Grundsätzlich ist verschmutztes Niederschlagswasser nicht in Niederschlagswasserkänen zu entsorgen. Entsprechend dem Regelwerk „Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind die Luft- und Flächenverschmutzung als gering anzusehen, so dass keine nennenswerte Verschmutzung zu erwarten ist.

Für die zu errichtenden Vergleichmäßigungszisternen ist unter Punkt 2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ein Drosselabfluss auf max. 0,1 l/s je 100 m² Grundstückfläche als Grenze bereits festgesetzt.

Die geplante Straße wurde als Tiefpunkt vorgesehen um die angrenzenden Grundstücke bestmöglich schützen zu können. Außerdem entspannt sich wild abfließendes Wasser im weiteren Ortsbereich auch im Bestand über die Straßenflächen. Insoweit sind die bereits enthaltenen Hinweise zu den baulichen Maßnahmen wegen Grundwasser und Starkregen bereits ausreichend.

Zur Abklärung der Bodenqualität wurde eine Baugrunduntersuchung bereits durchgeführt. Ansonsten werden die getroffenen Hinweise beachtet.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

18. Landratsamt Regensburg, S 41 Bauleitplanung

Landratsamt Regensburg, S 41 Bauleitplanung

Die seitens des Sachgebietes S 41, Bauleitplanung, in der Stellungnahme vom 28.12.2018 vorgebrachten Einwendungen wurden nur teilweise in den Entwurf eingearbeitet. An den damaligen Ausführungen wird festgehalten insbesondere auf folgende Punkte:

Die Planzeichnung und der Textteil sind mit der Begründung und den Anlagen körperlich untrennbar miteinander zu verbinden oder alle Teile gesondert auszufertigen (Inhaltsverzeichnis, fortlaufende Seitenzahlangebe bis zum letzten ausgefertigten Blatt, Angabe von Datum und Regelungsbezug auf allen zum Bebauungsplan gehörenden Blättern (z. B. Festsetzungen/ Begründung/ ... zum Bebauungsplan „Maisthaler Feld II“ i. d. F. vom ..., Seite ... von ...)).

Auf Grund des abweichenden Fassungsdatums und der gesonderten Ausfertigung stellt sich die Frage, ob es sich beim Dokument „Vorprüfung des Einzelfalls...“ um eine Anlage zum Bebauungsplan handelt? Sollte dieses Teil der Begründung sein, bitten wir um Angleichung des Fassungsdatums (Billigungsbeschluss).

Textliche Festsetzungen:

Ziffer 1: Bei der Art der baulichen Nutzung für Teilbereich 2 sollte der Vollständigkeit halber der § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauGB ergänzt werden.

Ziffer 2.1: Für Teilgebiet 1 wird eine Einzelhausbebauung festgesetzt, laut den zeichnerischen Festsetzungen ist jedoch auf Parzelle 14 auch eine Doppelhausbebauung zulässig. Zudem ist unklar, weshalb die Regelung die nur Teilgebiet 1 betrifft unter der Überschrift „Für alle Teilgebiete gilt:“ abgehandelt wird.

Statt der Überschrift „Maß der baulichen Nutzung" sollte hier „Bautyp" verwendet werden, da es hier konkret um die zulässigen Bautypen geht (ebenso bei Ziffer 6 der Nutzungsschablone).

Ziffer 2.1 Wohnungen: Da auf Parzelle 14 auch Doppelhäuser zulässig sind, sollte konkretisiert werden, ob pro Doppelhaushälfte (selbstständiges Wohngebäude) oder für die ganze Parzelle 4 Wohneinheiten zulässig sind.

Ziffer 2.3: Bei dem Abstand der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche handelt es sich um den Stauraum nach § 2 Abs. 2 GaStellV, welcher von der örtlichen Situation und der Zahl der Kraftfahrzeuge abhängt (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs). Die Stauräume dürfen nicht als Stellplatz verwendet werden. Wir bitten die Bezeichnung als „Stellfläche" dahingehend anzupassen.

Ziffer 2.5: Für den Fall, dass die Garagen eine mittlere Wandhöhe von 3 m überschreiten, wurde ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt, § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB. Die Festsetzung erfordert eine hinreichende Festsetzung im normativen Teil des Bebauungsplans durch Text oder Zeichnung und näherer Erläuterung in der Begründung.

Ziffer 3.7: Klare Bezeichnung der Kanaltasse (= Planzeichen „Hauptabwasserleitung..."?) und Darstellung des Schutzstreifens von 3 m beidseits.

Ziffer 4 Werbeanlagen: Wir gehen davon aus, dass die genannten Werbeanlagen den in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen zugeordnet werden. Externe bzw. Fremd-Werbeanlagen (außerhalb der Stätte der beworbenen Leistung) zählen zu den nichtstörenden Gewerbebetrieben gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und sind unter den Voraussetzungen der Zulässigkeit von „Wohnnutzung" des § 13b Satz 1 BauGB ausgeschlossen.

Ziffer 2.2 Gebäudehöhen: Der Wandhöhenfestsetzung erfolgte in doppelter Hinsicht. Zunächst mittels dem unteren Bezugspunkt „EFOK" und ergänzend mittels dem unteren Bezugspunkt „fertiges Gelände". Da in Ziffer 3.4 der textlichen Festsetzungen Geländebewegungen von 1,50 zugelassen werden, nehmen wir an, dass sich die Festsetzung der Höhe der EFOK mit max. 0,75 m darauf zurückführen lässt, dass ein Gebäude nicht am höchsten Punkt geplant werden soll (relativ große Aufschüttungen würden notwendig werden), sondern sich ins Gelände einbinden soll (etwa hälftiges Abgraben und Aufschütten wäre die Folge). Da den aktuellen Planunterlagen nicht entnommen werden kann, auf welcher Höhenlage sich die Straße befindet, ist weder die Angabe von 1,50 m noch 0,75 m nachvollziehbar. Im Standardfall liegt die EFOK der Hauptgebäude ca. 20- 30 cm über der Straße. Sofern die 0,75 m beibehalten werden sollen, bitten wir in der Begründung Näheres darzulegen. Des Weiteren würde unserer Ansicht zur Folge eine alleinige Bestimmung der Wandhöhe mittels EFOK genügen. Sofern die Doppelfestsetzung mittels fertigem Gelände beibehalten werden soll, bitten wir den Nutzen in der Begründung darzulegen. Wie Herr Grötsch in seiner Stellungnahme bereits angeführt hat, bietet es sich an das Gelände neu zu definieren und exakt an das Straßenniveau anzugleichen.

In einer Normenkontrollsache einer Landkreisgemeinde wurde seitens des BayVGH ausgeführt, dass die Festlegung der Lage der FOK des Erdgeschosses als unterer Bezugspunkt auf die Höhe einer Erschließungsstraße - welche im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht existiert - den Bestimmtheitsanforderungen nach § 18 Abs. 1 BauNVO und dem allgemeinen rechtsstaatlichen Gebot der Normenklarheit nicht genügt. Der Plangeber darf die Bestimmung der Bezugspunkte nicht der Verwaltung beim Planvollzug bzw. dem die Straße errichtenden Bauunternehmen (Erschließungsplanung) überlassen.¹⁾

Die Gemeinde muss die für die Höhenbemessung relevante Erschließungsstraße in einer ganz bestimmten Höhenlage mit einer zu vernachlässigenden Variationsbreite im Zentimeterbereich festlegen.

¹⁾ Bei einer Errichtung des Wohnhauses im Freistellungsverfahren könnte weder der Bauherr noch die Bauaufsichtsbehörde bis zur endgültigen und im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses und/ oder der Bekanntgabe -womöglich zeitlich noch völlig ungewissen Vollen- dung der Erschließungsstraße- beurteilen, ob das Vorhaben den Festsetzungen des BPLs widerspricht oder nicht (vgl. Art. 58 Abs. 2 Nr. 2 BayBO). Im Baugenehmigungsverfahren könnte vor endgültiger Errichtung des Straßenkörpers im Blick auf Art. 59 Satz 1 Nr.1 Buchst. a), Art. 60 Satz 1 Nr.1, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO von der Ge- nehmigungsbehörde nicht beurteilt werden, ob dem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Vor- schriften (nämlich § 30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplans) entgegen- stehen oder nicht.

Die Festsetzung straßenseitiger und hinterer Baugrenzen i.S.v. § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO i.V.m. Nr. 3.5 PlanZV (über die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen hinausreichende Baugrenzen) ermöglicht in Kombination mit der unverbindlichen Planung der Gebäude eine ganz andere Lage von Wohngebäuden. Dies wirft die Frage auf, welcher Höhenbezugs- punkt gelten soll, wenn ein geplantes Gebäude sich über den Bereich zweier dargestellter Parzellen erstrecken sollte. Wir bitten die Festsetzung der Höhenlage der Straße im Be- bauungsplan über § 9 Abs. 3 BauGB als auch die Regelung der Bereiche innerhalb derer (verbindlich) gebaut werden darf oder muss (Festsetzungen zur überbaubaren Grund- stücksfläche gemäß § 23 BauNVO) zu konkretisieren. Des Weiteren sollte als oberer Be- zugspunkt auf die Höhe des Rohfußbodens (anstelle der Oberkante des fertig ausgebauten Fußbodens) abgestellt werden. Die Fertigstellung des Fußbodens bezieht sich nur auf den Innenausbau des Gebäudes und hat keinen Einfluss auf die nach außen sichtbare Höhe des Baukörpers. Die Höhenberechnung muss ein klar und unmissverständlich zu benen- nender Parameter sein.

Auf die Ausführungen der ortsplanerischen Stellungnahme des Sachgebiets S42 darf ver- wiesen werden und ergänzend dazu folgendes angeführt werden:

Ziffer 3.4: Aufschüttungen, Abgrabungen I Die unbebaute Grundstücksfläche ist exakt auf das angrenzende Straßenniveau anzugleichen. Diese Höhenlage ist auch an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken innerhalb des Geltungsbereichs einzuhalten. Der Nachbau- ende hat sich an die Höhe des Nachbargrundstücks anzupassen. Abgrabungen auf Grund- stücksflächen sowie Böschungen und Stützmauern zu Straßen und bebaubaren Nachbar- grundstücken sind unzulässig.

Am Rand des Geltungsbereichs ist das herzustellende Gelände auf einer Breite von 2,50 m an das ursprüngliche Gelände außerhalb des Geltungsbereiches anzugleichen, davon aus- genommen sind Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen.

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind von den Anliegern zu dulden. In der Begründung müssen Aussagen zum erwartenden Ausmaß der geplanten Abgrabungen und / oder Aufschüttungen erfolgen.

Abschließend bitten wir um Überprüfung der gewählten Wandhöhen für die Bautypen E und E+D. Diese erscheinen doch sehr großzügig bemessen. Beispielsweise verbleibt beim Bau- typ E+D mit einer Wandhöhe von 5,00 m nach Abzug einer durchschnittlichen Geschoss- höhe von 3,00 m ein „Kniestock“ von 2,00 m. Dies entspricht nicht dem typischen Charakter eines E+D Gebäudes, sondern wird in der Betrachtung wohl eher dem Bautyp E+I entspre- chen. Genauso verhält es sich beim Bautyp E, welcher eine Wandhöhe von 4 m zulässt. Auch hier würde nach Abzug einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3,00 m ein „Knie- stock“ von 1,00 m verbleiben, so dass dieser dem Bautyp E+D zugeordnet werden könnte.

Begründung:

Die Begründung enthält Bestimmungen, welche zum Verständnis als auch der vollumfänglichen Darstellung der wesentlichen Angaben unabkömmlich sind und keine Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen oder Kennzeichnungen darstellen. Die Begründung soll Ziel, Zweck und die Auswirkungen der Planungen gemäß § 2a Satz 2 BauGB darlegen und die Planung rechtfertigen als auch deren Erforderlichkeit nachweisen und die einzelnen Festsetzungen sowie wesentliche planerische Entscheidungen begründen und nicht nur erläutern. Wir legen nahe, die Begründung um die ggf. in Betracht gezogenen Alternativen für die städtebauliche Entwicklung oder Standorte zu ergänzen.

Ziffer 6.3 letzter Absatz: Sollte es hier heißen die Parzelle 15 im Teilgebiet 2, das für die Kindergarten- oder Grundschulerweiterung...?

In den Planunterlagen werden verschiedene Größen angegeben (Begründung Seite 2 „Planungsbereich“ 1,44 ha, Vorprüfung des Einzelfalls Seite 1 „Gegenstand der Planung“ 1,5 ha). Wir bitten dies ggf. anzupassen bzw. klar darzulegen worum es sich bei den einzelnen Werten handelt.

Beschluss:

Zu „Planzeichnung und Textteil“:

Planzeichnung und Textteil sind mit der Begründung bereits mit Inhaltsverzeichnis und fortlaufende Seitenzahlangeabe untrennbar verbunden.

Zur Klarstellung wird die ‚Vorprüfung des Einzelfalls...‘ mit dem Fassungsdatum noch angeglichen.

Zu „Textliche Festsetzungen“:

Ziffer 1: Zur Klarstellung wird der Verweis auf § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO der Vollständigkeit halber ergänzt.

Ziffer 2.1: Der Begriff ‚Bauweise Einzelhausbebauung (Teilgebiet 1)‘ ist überflüssig und wird zur Klarstellung entfernt. Die Festsetzung Einzelhausbebauung oder Doppelhausbebauung wurde bereits mit Planzeichen im zeichnerischen Teil getroffen.

Die Überschriften ‚Für Teilgebiet 1 gilt‘ und ‚Für Teilgebiet 2 gilt‘ werden zur besseren Lesbarkeit mit der Überschrift ‚Für alle Teilgebiete gilt‘ gleichgestellt.

Zur Klarstellung wird statt der Überschrift „Maß der baulichen Nutzung“ der Begriff „Bautyp“ (ebenso bei Ziffer 6 der Nutzungsschablone) verwendet.

Ziffer 2.1 Wohnungen: Die Festsetzung für die Parzelle wird präzisiert anstelle ‚Pro Wohngebäude sind max. 4 Wohnungen zulässig‘ in ‚Pro Wohngebäude, auch bei Doppelhäusern sind insgesamt max. 4 Wohnungen zulässig‘.

Ziffer 2.3: Zur Klarstellung wird der Begriff ‚Stellfläche‘ in ‚Stauraum‘ geändert.

Ziffer 2.5: Es erfolgte eine hinreichende Festsetzung im normativen Teil des Bebauungsplans durch Text. Zur Klarstellung wird diese noch ergänzt ‚Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB wird ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen wie folgt festgesetzt:‘ zur Bemessung der mittleren Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO gilt als unterer Bezugspunkt bei Garagen und deren Nebenräume die fertige Erdgeschossfußbodenoberkante. Zur näheren Erläuterung wird die Begründung noch ergänzt.

Ziffer 3.7: Zur Klarstellung wird der Begriff ‚Kanaltrasse‘ in ‚Kanaltrasse (Hauptabwasserleitung)‘ geändert. Auf die Darstellung des Schutzstreifens wird verzichtet, da dieser mit anderen Linien überdeckt werden würde und in der textlichen Festsetzung bereits mit Maßangabe definiert ist.

Ziffer 4 Werbeanlagen:

Zur Klarstellung wird noch ergänzt: Fremd-Werbeanlagen (außerhalb der Stätte der beworbenen Leistung) sind nicht zulässig.

Ziffer 2.2 Gebäudehöhen:

Die Regelung wird beibehalten. Die Wandhöhenfestsetzung erfolgt mittels des unteren Bezugspunkts „EFOK“ im Verhältnis zur Straße. Durch die ergänzende Festsetzung mittels des unteren Bezugspunkts „fertiges Gelände“ soll verhindert werden, dass sich z. B. bei tiefer liegendem Urgelände eine zu große nach außen sichtbare Wandhöhe ergibt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die Festsetzung der Höhe der EFOK mit max. 0,75 m über Straße wurde getroffen, da das Gelände schüsselförmig auf der straßenabgewandten Seite ansteigt. Dadurch soll vermieden werden, dass die Gebäude auf der straßenabgewandten Seite zu sehr ins Gelände eintauchen und das Gelände zu sehr abgetragen werden müsste. Daher ist der Standardfall mit EFOK der Hauptgebäude ca. 20- 30 cm über der Straße nicht zielführend. Außerdem ist aufgrund des wassersensiblen Bereichs mit möglichen Überschwemmungen eine deutliche Anhebung zweckmäßig. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die Gemeinde hat eine Planung in Auftrag gegeben und ergänzt den Bebauungsplan mit den beabsichtigten Straßenhöhen. Daher ergibt sich auch, dass die Straßenoberkante gegenüber dem Urgelände erhöht wird. Daher ist nach Abtrag des Oberbodens möglichst wenig zusätzlicher Bodenabtrag für den Straßenkoffer und Bodenverbesserungsmaßnahmen vorgesehen. Dies versteht sich in Einklang mit dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG). Hier ist die erste Priorität die Vermeidung von Abfällen wozu auch der Bodenaushub gehört. Gleiches gilt auch für die Bauparzellen, die entsprechenden Fundament- oder Kelleraushub in den Gartenflächen wiederverwenden können.

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. D. h., in der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Im Bebauungsplan ist auch festgesetzt:

Zur Regelung der Abstandsflächen behalten die Vorschriften des Art. 6 BayBO weiterhin Gültigkeit, sofern Festsetzungen im Bebauungsplan keine größeren Abstände ergeben.

Außerdem ist es uns nicht erklärlich, warum ein Einzelhaus über die Grundstücksgrenze zweier Parzellen zulässig sein soll, wenn denn Grenzabstände einzuhalten sind.“

Die festgesetzten Regelungen werden daher beibehalten.

Die Gebäudehöhe ist festgelegt anhand der Erdgeschossfertigfußbodenoberkanten. Dies ist jederzeit, auch schon in den Bauantragsunterlagen nachvollziehbar. Der Bezug auf die Rohfußbodenhöhe ist nicht zielführend, da die Fertigfußbodenhöhe dann in der Gestaltungsfreiheit des Gebäudeplanenden liegt und nahezu beliebig gesetzt werden kann. Die Rohfußbodenhöhe ist nur für eine kurze Zeit sichtbar, die Fertigfußbodenhöhe für immer und definiert sich im Eingangsbereich anhand der Anzahl und Höhe der Vorlegestufen. Es wird im Bebauungsplan eine Textergänzung vorgenommen, dass in den Bauantragsunterlagen sowohl die Fertigfußbodenhöhe, als auch die Rohfußbodenhöhe zu bemaßen ist. Um die sichtbare Gebäudehöhe nach außen zu begrenzen wurde die ergänzende Festsetzung mittels des unteren Bezugspunkts „fertiges Gelände“ getroffen.

Die festgesetzten Regelungen werden daher beibehalten.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bebauungsplan erschöpfend geregelt. Es sind bereits Regelungen wie „Aufschüttungen haben an der Grundstücksgrenze auf natürlicher Geländehöhe zu enden, Ausnahme: Eigentümer mit gemeinsamer Grenze schütten in gleichem Maße auf“ und „Straßenseitig haben Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich zwischen Straßen- bzw. Gehsteigoberkante und Oberkante Zaunsockel zu enden.“ vorhanden. Hierzu bedarf es keiner anderweitigen Regelung. Zur Vollständigkeit wird noch ergänzt, dass die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern von den Anliegern zu dulden sind und Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen und Kellerfenstern unzulässig sind.

Bei einem Bautyp E+D mit einer Wandhöhe von 5,00 m nach Abzug einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3,00 m ergibt sich kein „Kniestock“ von 2,00 m. Die Wandhöhe ist üblicherweise definiert durch den Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei einer heute üblichen Dachaufbaustärke von mind. 40 cm bzw. einer Stärke bei Aufsparrendämmung von 60 cm ergeben sich allein für die Dachkonstruktion bei 45° Dachneigung vertikale Stärken von 57 bzw. 84 cm. Demzufolge ist die Kniestockhöhe nicht 2,0 m sondern 1,43 m bzw. 1,15 m.

Die festgesetzten Regelungen werden daher beibehalten.

Zu „Begründung“:

Die Begründung wird um die in Betracht gezogenen Alternativen für die städtebauliche Entwicklung oder Standorte ergänzt.

Ziffer 6.3 vierter Absatz: Die Parzellennummer wird richtig gestellt.

Die Größenangabe in der ‚Vorprüfung des Einzelfalls‘ wird richtig gestellt.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

19. Landratsamt Regensburg, S 42 Ortsplanerische Stellungnahme

Ein großes Problem dieses Baugebietes ist die Kuhlenform in Verbindung mit dem hängigen Gelände.

Ohne eine Straßenplanung mit feststehenden Höhenkoten ist eine Bauleitplanung hier nicht zielführend, da zu viele Parameter (z. B die Höhe der E FOK über Straßenniveau der Wohnhäuser und insbesondere die tatsächlich sich ergebenden Wandhöhen der Grenzgaragen) momentan nicht ergebnisorientiert zu regeln sind.

Beim vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind übermäßige Garagenwandhöhen zu befürchten. Dies führt oft zu Nachbarstreitigkeiten und sollte vermieden werden. Auch eine harmonische - dem Gelände angepasste - gestaffelte Bebauung entsprechend den Neigungen des Geländes ist so nicht zu erwarten.

Aus städte- und -ortsplanerischer Sicht wird es für erforderlich gehalten, zuerst die Straßenplanung abzuschließen und auf dieser Grundlage dann die E FOK Höhen der Wohngebäude und der Garagen festzulegen.

Drittens wird es für erforderlich gehalten die Straße fertig zu stellen, und dann das Gelände schon von Seiten der Gemeinde anzugleichen (auffüllen bzw. abgraben), sodass die Festlegungen der Wandhöhen in Bezug auf dieses (fertige) Gelände festgelegt werden können.

Damit können auch die zulässigen sehr massiven Geländeveränderungen (bis 1,50 m Abgrabung und bis 1,50 m Auffüllung !) vermieden werden.

Weiterhin werden Geländeschnitte mit Darstellung der Gebäude für notwendig erachtet. Schnittführung Südwest nach Nordost (Parzelle 9 bis 1 und 10 bis 14) und Nordwest nach Südost (Parzelle 8 sowie 5 bis 11 und 3 bis 14).

Auf die Hangwasserproblematik wird vorsorglich hingewiesen.

Beschluss:

Eine Vorab-Auffüllung des Geländes halten wir nicht für zielführend, da der Bauwerber das Material im Bereich des Hausbaues wieder kostspielig entsorgen muss. Außerdem bedeutet eine Auffüllung auch eine Veränderung des Urgeländes.

Die Gemeinde hat eine Planung in Auftrag gegeben und ergänzt den Bebauungsplan mit den beabsichtigten Straßenhöhen. Daher ergibt sich auch, dass die Straßenoberkante gegenüber dem Urgelände erhöht wird. Daher ist nach Abtrag des Oberbodens möglichst wenig zusätzlicher Bodenabtrag für den Straßenkoffer und Bodenverbesserungsmaßnahmen vorgesehen. Dies versteht sich in Einklang mit dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG). Hier ist die erste Priorität die Vermeidung von Abfällen wozu auch der Bodenaushub gehört. Gleiches gilt auch für die Bauparzellen, die entsprechenden Fundament- oder Kelleraushub in den Gartenflächen wiederverwenden können. Zur Verdeutlichung wird der Bebauungsplan noch mit Geländeschnitten ergänzt.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

21. Wasserwirtschaftsamt Regensburg

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Allerdings liegt das Gebiet im sog. wassersensiblen Bereich.

Diese Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

Über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Im hier vorliegenden Fall besteht die Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser in der grundsätzlich trockenen Talmulde.

Um eine Überschwemmung des neuen Baugebietes zu verhindern, ist eine entsprechende Planung und Absicherung gegen wild abfließendes Wasser notwendig. Hierzu sind das Einzugsgebiet und die Fließwege zu analysieren. Ziel sollte ein ausreichender Schutz der Bebauung auch bei einem 100-jährlichen Regenereignis sein.

Ohne eine fundierte Planung sehen wir ein neues Baugebiet in dieser Talsenke kritisch, speziell im Hinblick auf die vermehrt auftretenden Starkregenereignisse.

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung weisen wir darauf hin, dass eine Erschließung neuer Baugebiete grundsätzlich im Trennsystem erfolgen muss. Eine Vermischung mit Schmutzwasser widerspricht den Vorgaben der Wassergesetze.

Hierzu ist eine entsprechende Erschließungsplanung notwendig, die bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen muss, da ansonsten keine gesicherte Erschließung vorliegt.

Zum Schutz vor Wassereintritten und Starkregenereignissen empfehlen wir die dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse. Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

Ebenso wird zum Schutz gegen Starkregenniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 20 cm über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs.1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz wird hingewiesen.

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde Wolfsegg sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim Landratsamt Regensburg zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Beschluss:

Die Gemeinde hat weitreichende Vorkehrungen zum Schutz von wild abfließendem Oberflächenwasser vorgesehen. Hierzu wurde im westlichen Planungsbereich ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Ein Schutz gegen ein 100-jährliches Regenereignis ist jedoch nicht vorgesehen. Hierzu haben sich die jeweiligen Bauwerber selbst zu schützen und entsprechende Vorkehrungen gegen Wassereintritte zu tätigen.

Bezüglich der Art der Niederschlagswasserbeseitigung wurden bereits in den Hinweisen und der Begründung Aussagen getätigt.

Die geforderte Durchführung einer Erschließungsplanung vor einer Bauleitplanung ist nicht zielführend, da zunächst die Rechtssicherheit für eine mögliche Bebauung hergestellt werden muss.

Die aufgeführten Hinweise wurden bereits unter den Hinweisen im Bebauungsplan eingearbeitet.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

Die beteiligte Öffentlichkeit äußerte folgende Einwände oder Bedenken:
01. Katharina Schmidbauer, Wolfsegg

1. Wertminderung der eigenen Immobilie, da bis dato eine idyllische Landschaft und eine unbebaute Fläche am Grundstück angrenzt. Wird diese Fläche durch über duzend Häuser ersetzt, so mindert das den Wert der eigenen Immobilie enorm, zudem ist ein Sonnenbaden im, dem Feld angrenzenden, Grundstücksbereich nicht mehr möglich, da die geplanten Häuser ein enormer Schattenspender sind.
2. Eingriff in die Statik. Die Häuser im Maisthaler Weg sind alle älteren Baujahres. Seinerzeit war es scheinbar nicht üblich mit tiefen Fundamenten zu bauen, was bedeutet, dass man das Mauerwerk schnell untergräbt und so die Statik nicht mehr gewährleistet ist. Dieser erhebliche Eingriff hätte sehr große Schäden zu Folge. Bei den Bauarbeiten wird vermutlich einiges an Erdreich abgetragen, wenn die Böschung im Bereich unserer Häuser zu rutschen beginnt, tritt vermutlich auch das befürchtete Szenario ein.
3. Erhöhtes Parken im Maisthaler Weg, da derzeit diverse Pkws der Anwohner Maisthaler Weg am Feldrand geparkt werden und diese Fläche dann nicht mehr zur Verfügung stehen wird, ist abzusehen, dass genannte Pkws fortan vor den jeweiligen Wohneinheiten parken. Das wiederum erschwert das Räumen des Maisthaler Wegs im Winter und stellt ein gewisses Risiko für die Kinder dar, die auf dem Schulweg zwischen den parkenden Autos schlechter gesehen werden, es gibt ja in diesem Bereich auch keinen Bürgersteig! Zudem ist es uns nicht mehr möglich, denn Straßenschnee ins Feld zu schmeißen, was bedeutet, dass der Schnee auf der Straße bleiben wird. Dadurch wird die enge Straße noch enger und noch gefährlicher.
4. Erhöhte Lärmbelastung, durch die bevorstehenden Bauarbeiten die sich über mehrere Jahre erstrecken werden. Zusätzlich befindet sich der Maisthaler Weg dann nicht mehr am Dorfrand, was eine weitere Geräuschbelastung von Seiten der neuen Nachbarn befürchten lässt. Ein entspanntes „im Garten sitzen“ ist dadurch nicht mehr wie gewohnt möglich.
5. Eingriff in die Natur! Derzeit zieht eine Rehmutter jedes Jahr in dem besagten Feld ihre Jungen groß. Der Lebensraum würde durch das Bebauen gänzlich zerstört werden. Zudem leben viele Insekten in dem Feld, das nur 3x im Jahr geschnitten wird. Bei einem Rasenzuschnitt von alle 2 Wochen, wie es bei einem angelegten Garten passieren würde, wäre auch der Lebensraum für die Insekten nicht mehr gegeben. Da erscheint die Aktion „Rettet die Bienen“ tatsächlich sehr scheinheilig
6. Höheres Verkehrsaufkommen im Bereich der Straßenabzweigung für das neue Baugebiet. Die zusätzlichen Anwohner haben im Schnitt mindestens ein Auto pro Wohneinheit, das heißt mindestens 14 Autos mehr die im Bereich Schule/Kindergarten fahren. Das wiederum stellt nicht nur ein höheres Risiko für unsere Kleinsten dar, es führt zu einer höheren Belastung der Engstelle im Ortskern und somit zu eventuellen Unfällen an dieser Stelle.
7. Verschlechterung der Lebensqualität, da die Häuser sehr nah an den Maisthaler Weg gebaut werden, haben die neuen Anwohner in sämtliche Räume uneingeschränkte Sicht auf das Tagesgeschehen. Nicht nur, dass sie im Wohnzimmer mit Fernsehen können, ein Duschen ohne Angst beobachtet zu werden ist auch nicht mehr möglich. Im Umkehrschluss müssen die jetzigen Anwohner Rollos und Jalousien ständig geschlossen haben um nicht beobachtet werden zu können. Das sorgt nicht nur für Mehrkosten in Form von mehr Strom, es ist auch sehr deprimierend mit unnatürlichem Licht leben zu müssen. Egal ob im Haus oder rund ums Haus, man ist von allen Seiten

unter ständiger Beobachtung und hat keinen wirklichen Rückzugsort mehr .

8. fehlende Bürgerbeteiligung, es hat schon einen sehr faden Beigeschmack, wenn man als Betroffener über die Gerüchteküche und dann über „beschlossene Sache“ vom Bürgerblatt erfahren muss. Eine schriftliche Information bzw. eine Einladung zu einer Versammlung bei der die Betroffenen über das Vorhaben in Kenntnis gesetzt werden, wäre nicht zu viel verlangt gewesen. Hier hätte man gemeinsam an einer für alle erträglichen Lösung arbeiten können. Aber da steht scheinbar der Profit und die Gewinnung neuer Bürger und potentieller Wähler über dem Wohl und Interesse der Bestandsbürger.

Wie Sie sehen können, gibt es mehr als einen Grund warum es für uns direkte Nachbarn nicht gewünscht ist, dass das Feld bebaut wird, v.a. nicht in dieser Dimension.

Wir hoffen, dass Sie sich unsere Anliegen zu Herzen nehmen und eine Lösung finden, die für alle Beteiligten tragbar und angemessen ist.

Beschluss:

Zu 1)

Eine Wertminderung der eigenen Immobilie ist weder nachvollziehbar noch aufgrund Bauvorhaben innerhalb eines Ortes darstellbar. Das ausgewiesene Bauland schließt eine innerörtliche Lücke zwischen Maisthaler Weg und Kolpingstraße. Die Planung entspricht der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern mit dem LEP-Ziel B VI 1.1 hinsichtlich der Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten. Die geplanten Flächen grenzen an vorhandene Siedlungseinheiten unmittelbar an, schließen eine innerörtliche Lücke und wirken somit einer Zersiedlung der Landschaft entgegen.

Für einen ausreichenden Gebäudeabstand insbesondere für Belichtung und Belüftung gilt die bayerische Bauordnung, die auch für die neuen Gebäude einzuhalten ist. Außerdem wurde südlich der angrenzenden Bestandsbebauung ein ca. 3 m breiter Grünstreifen ausgewiesen, der nicht zur Grundstücksfläche der Parzellen 1 bis 4 gehört.

Zu 2)

Auch Bestandsgebäude müssen über eine ausreichende Gründung verfügen. Für die neuen Gebäude gelten die einschlägigen Vorschriften zur Sicherung von Baugruben.

Zu 3)

Für die Zulässigkeit des Parkens gilt die StVO. Innerhalb des Baugebietes werden ca. 10 - 15 neue öffentliche Parkplätze geschaffen. Außerdem ist per Festsetzung geregelt, dass pro Wohnung 2 Stellplätze auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu errichten sind. Ansonsten gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV.

Zu 4)

Bauarbeiten finden überall statt und sind Zeichen einer Fortentwicklung der Gesellschaft. Eine Lärmbelastung aus diesen Gründen ist unvermeidbar. Auch bei der Herstellung der Bestandsgebäude hat es früher eine Lärmbelastung gegeben. Bei der Durchführung der Bauarbeiten hat der jeweilige Auftragnehmer dafür zu sorgen, dass die jeweils zulässigen Immissionswerte eingehalten werden. Hierzu gibt es u. a. die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVwV Baulärm)

Zu 5)

Die Entscheidung zur baulichen Entwicklung der gegenständlichen Flächen wird im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit getroffen. In der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) wurde die Planungsfläche unter Abwägung aller fachlichen Ge-

sichtspunkte – unter Beteiligung der verschiedenen Träger öffentlicher Belange und auch der Öffentlichkeit – als im Allgemeininteresse geeignete Entwicklungsfläche für die weitere Wohnentwicklung festgelegt. Eine Umwandlung von bisherigen landwirtschaftlichen Flächen in Wohngebietsflächen ist damit verbunden – wobei in vorliegendem Fall keine hochwertigen Flächen aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege in Anspruch genommen werden. Dieselbe Vorgehensweise erfolgte im Übrigen bei den bereits bestehenden Wohngebieten, die ebenso meist auf vorherigen landwirtschaftlichen Flächen entwickelt wurden und bei denen ebenso – wie in den vorgetragenen Bedenken in diesem Fall – tatsächliche oder potentielle Lebensräume von Tieren und Pflanzen in Anspruch genommen wurden.

Im Rahmen Abarbeitung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und der Schutzgüterbetrachtung im Bauleitplanverfahren – zudem in der Vorprüfung des Einzelfalls zur Anwendung des Verfahrens nach § 13 b BauGB – erfolgte eine Prüfung der von der Planung betroffenen, prüfrelevanten Tier- und Pflanzenarten anhand des Prüfschemas des Landesamtes für Umwelt für den Teilausschnitt des Landkreises (TK-Blatt 6837 – Kallmünz -) und der weiteren Abschichtung nach der Art der vorliegenden Lebensraumtypen („Hecken und Gehölze“ sowie „Extensivwiesen und andere Agrarlebensräume“) im Betroffenheitsraum. Rehe bzw. Wild sind dabei nicht Gegenstand der Prüfung, da sie keine hinsichtlich der Verknappung oder Veränderung der Lebensräume gefährdete Tiergruppe innerhalb der Säugetiere darstellen. Im Bereich der Insekten (Käfer, Schmetterlinge, Libellen z.B.) befinden sich mit hinreichender Wahrscheinlichkeit aufgrund der Lebensraumausstattung im Planungsgebiet und dessen Umfeld keine vorkommenden prüfrelevanten Arten. In mehreren Begehungen der Fläche anlässlich der Untersuchungen wurde dies bestätigt.

Bei den vorkommenden „Allerweltsarten“ (die angesprochenen Rehe und die Insekten) kann davon ausgegangen werden, dass ihnen in der Umgebung der Planungsfläche ausreichend verbleibende Lebensräume zu Verfügung stehen, in die ausgewichen werden kann und in denen der Arterhalt gesichert ist.

Im Übrigen berücksichtigt die Planung den Fortbestand der vorhandenen kartierten Biotopflächen im Umfeld der Planung. Diese wurden bewusst von der Planung ausgenommen.

Auch wenn der Verlust der vorhandenen Wiese nicht nur aus der Sicht der Einwenderin sondern auch aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege zu beklagen ist, lassen sich artenschutzrechtlich sowie naturschutzfachlich keine planungsrechtlich relevanten Gründe gegen die bauliche Entwicklung ableiten.

Zu 6)

Die Anzahl der neuen Bauparzellen ist begrenzt und maßvoll und führt aus Sicht der Gemeinde zu keinen Verkehrsüberlastungen. Die Gemeinde appelliert grundsätzlich an alle Verkehrsteilnehmer die StVO und die Geschwindigkeitsbeschränkungen zu beachten. Zur Sicherheit für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer beabsichtigt die Gemeinde die Weiterführung des Gehweges bis zur Judenberger Straße.

Zu 7)

Für einen ausreichenden Gebäudeabstand insbesondere für Belichtung und Belüftung gilt die bayerische Bauordnung die auch für die neuen Gebäude einzuhalten ist. Außerdem wurde südlich der angrenzenden Bestandsbebauung ein Grünstreifen angelegt.

Zu 8)

Entsprechend des Baugesetzbuchs (BauGB) gibt es das Verfahren nach § 13b durch das die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Hierbei kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht. Bei der Bekanntmachung wurde darauf

hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Damit wurde die gem. BauGB erforderliche Bürgerbeteiligung durchgeführt.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

02. Dominik Bauer, Wolfsegg

1. Erstmal bin ich maßlos enttäuscht darüber das die Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach der mit betroffenen Bürgern vor der Planung gesprochen werden sollte (bewusst?) nicht stattgefunden hat, ich als direkt betroffener hab gefühlt als letzter davon erfahren
2. Führ mich würde das Bauvorhaben zahlreiche Probleme mit sich bringen:
 - es würden erhebliche kosten auf mich zukommen durch nötigen Mauer, Zaun und Sichtschutzbau. Sowie ein Problem mit der Regenwasserentsorgung (Wasser auf der Südseite läuft schon seit 70Jahren aufs Feld, kann ich so auch nicht ändern)
 - Mir wird die Sicht und die Sonne verbaut
 - Die Nutzung meiner Terrasse wäre mindestens sehr eingeschränkt oder unbrauchbar
 - Da rundum alles zugebaut wird wäre es mir wohl unmöglich irgendwo auf meinem Grund noch ruhe zu finden
 - Deutliche Wertminderung von Haus und Grund weil so wohl auch niemand anders leben will

So werde ich hier wohl nicht mehr glücklich Leben können!
3. Des weiteren stellt sich mir die frage der Sinnhaftigkeit der
 1. .Schulerweiterung wenn die Schulkinderzahlen seit Jahren am untersten Minimum für den erhalt sind
 2. Der Parkplatz der auf der Straße parkenden Autos entgegenwirken soll. Im Maisthal stehen fast keine Autos auf der Straße und 50m weiter ist der Schotterplatz beim Bach Haus
 3. Noch mehr Autos durch die Engstelle im Ortskern quetschen anstatt wie noch beim Schauerloch geredet wurde die Stelle zu entlasten? (ist auch als Gefährdung für Fußgänger und Schulkinder zu sehen)
 4. Muss wirklich mit aller Gewalt alles zu gebaut werden? Darf Garnichts ursprünglich Dorftypisches übrig bleiben?

Beschluss:

Zu 1)

Entsprechend des Baugesetzbuchs (BauGB) wurde das Verfahren nach § 13b durchgeführt, durch das die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Hierbei kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht. Bei der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Damit wurde die gem. BauGB erforderliche Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Zu 2)

Eine Wertminderung der eigenen Immobilie ist weder nachvollziehbar noch aufgrund Bau-

vorhaben innerhalb eines Ortes darstellbar. Das ausgewiesene Bauland schließt eine innerörtliche Lücke zwischen Maisthaler Weg und Kolpingstraße. Die Planung entspricht der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern mit dem LEP-Ziel B VI 1.1 hinsichtlich der Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten. Die geplanten Flächen grenzen an vorhandene Siedlungseinheiten unmittelbar an, schließen eine innerörtliche Lücke und wirken somit einer Zersiedlung der Landschaft entgegen.

Für einen ausreichenden Gebäudeabstand insbesondere für Belichtung und Belüftung gilt die bayerische Bauordnung, die auch für die neuen Gebäude einzuhalten ist. Außerdem wurde südlich der angrenzenden Bestandsbebauung ein Grünstreifen angelegt.

Zu 3)

In der Begründung zum Bebauungsplan ist ausgesagt: Entsprechend des Demographie-Spiegels für Bayern für die Gemeinde Wolfsegg ergibt sich eine Bevölkerungsveränderung 2031 gegenüber 2017 für Kinder und Jugendliche unter 3-Jährige eine Mehrung von 3,5 Prozent, bei 3- bis unter 6-Jährige eine Mehrung von 3,0 Prozent und bei 6- bis unter 10-Jährige eine Mehrung von sogar 21,8 Prozent. Aufgrund der prognostizierten positiven Entwicklung für Kinder und Jugendliche ist ein steigender Bedarf an Kindergarten- und Grundschulplätzen gegeben.

Die Anzahl der neuen Bauparzellen ist begrenzt und maßvoll und führt aus Sicht der Gemeinde zu keinen Verkehrsüberlastungen. Die Gemeinde appelliert grundsätzlich an alle Verkehrsteilnehmer die StVO und die Geschwindigkeitsbeschränkungen zu beachten. Zur Sicherheit für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer beabsichtigt die Gemeinde die Weiterführung des Gehweges bis zur Judenberger Straße.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

03. Ewald Ottinger, Wolfsegg

1. Da durch die geplante Parzellierung der Zugang zur Rückseite meines Wohnhauses und Garage nur mehr nach Rücksprache mit 2 oder 3 Anliegern möglich wäre und ich keine uneingeschränkte Möglichkeit zu Pflege und Instandhaltungsmaßnahmen mehr hätte bitte ich um die Möglichkeit den Grund bis zur jetzigen Ackerlinie 2 - 2,5 m zu übernehmen (Dies erfolgt auch mit Rücksprache der Nachbarn Maisthaler Weg 3 bis 9 da diese in der selben Lage sind.)
Seit ich Grundstückseigentümer bin (1994) erfolgte die Pflege des Hangstreifens im Einvernehmen mit der Familie Seidl und dem Pächter, auch mit der Bepflanzung zum Erhalt der Artenvielfalt.
Ein Absenken des Hangniveaus ist nicht möglich ohne die Statik des Haupthauses und der Gartenmauer zu gefährden da die Fundamente nicht so weit in die Tiefe reichen.
2. Kfz Stellplätze an ihrer geplanten Zufahrt zum Baugebiet
Da ich mit Rücksprache mit dem Eigentümer seit Jahren dort 2 PKW Stellplätze nutze die wegfallen würden bin ich gezwungen diese PKWs im Maisthaler Weg abzustellen was zu einer Beeinträchtigung des Verkehrs und des Winterdienstes führen wird, da Parkplätze wie der an der Schule in der Nutzung zeitlich begrenzt sind.
3. Winterdienst und Schneeentsorgung
Durch die Anlage des geplanten Parkplatzes habe ich im Winter bei länger anhaltendem Schneefall keine Möglichkeit mehr den durch den Winterdienst auf unsere Seite geschobenen Schnee (Maisthaler Weg 3- 9) zu entsorgen. Um meiner Räumspflicht nachzukommen ist jedoch eine Umlagerung des Schnees erforderlich. Darum müsste sich dann die Gemeindeverwaltung selbst kümmern. (Beschwerdegespräch mit Herrn

Sperl im Februar 2019)

4. Erhöhte Lärmbelastung, durch die bevorstehenden Bauarbeiten die sich über mehrere Jahre erstrecken werden. Zusätzlich befindet sich der Maisthaler Weg dann nicht mehr am Dorfrand, was eine weitere Geräuschbelastung von Seiten der neuen Nachbarn befürchten lässt. Ein entspanntes „im Garten sitzen“ ist dadurch nicht mehr wie gewohnt möglich.

Beschluss:

Zu 1)

Südlich der angrenzenden Bestandsbebauung wurde ein ca. 3 m breiter Grünstreifen ausgewiesen, der nicht zur Grundstücksfläche der Parzellen 1 bis 4 gehört.

Auch Bestandsgebäude müssen über eine ausreichende Gründung verfügen. Für die neuen Gebäude gelten die einschlägigen Vorschriften zur Sicherung von Baugruben.

Zu 2)

Für die Zulässigkeit des Parkens gilt die StVO. Innerhalb des Baugebietes werden ca. 10 - 15 neue öffentliche Parkplätze geschaffen. Außerdem ist per Festsetzung geregelt, dass pro Wohnung 2 Stellplätze auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu errichten sind. Ansonsten gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV.

Zu 3)

In Bezug auf Winterdienst und Schneeentsorgung wird auf die Straßenreinigungsverordnung der Gemeinde Wolfsegg verwiesen.

Zu 4)

Entsprechend des Baugesetzbuchs (BauGB) wurde das Verfahren nach § 13b durchgeführt, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Hierbei kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht. Bei der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Damit wurde die gem. BauGB erforderliche Bürgerbeteiligung durchgeführt.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

TOP 2.3 Aufstellung des Bebauungsplanes Maisthaler Feld II; Satzungsbeschluss

Nach Durchführung der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen und Einwände kann der BPlan in der Fassung vom 12.02.2021 als Satzung beschlossen werden.

Beschluss:

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Maisthaler Feld II“, bestehend aus den planungsrechtlichen Festsetzungen, der Grünordnung und den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 12.02.2021 wird als Satzung beschlossen.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

TOP 3 Bauhof; Anschaffung eines neuen Lkw für den Bauhof

Der LKW des Bauhofes soll durch ein Neufahrzeug ersetzt werden. Der momentan im Einsatz befindliche LKW ist aufgrund des Alters von 16 Jahren mittlerweile sehr reparaturanfällig. Eine Vorführung eines MAN-Neufahrzeuges ist bereits erfolgt, die Vorführung eines Unimogs sowie eines IVECO Eurocargos findet zeitnah statt. Ein Kauf des Fahrzeugs ist ebenso denkbar wie eine Finanzierung.

Beschluss:

Der Gemeinderat befürwortet die Anschaffung eines neuen LKWs für den Bauhof. Ein entsprechender Ansatz soll im Haushalt 2021 eingestellt werden. Nach Vorführung aller in Frage kommenden Fahrzeuge ist ein den Anforderungen entsprechendes Leistungsverzeichnis zu erstellen.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

TOP 4 Antrag auf Nutzung des Burgwappens

Patrick und Natalie Beck, Inhaber der Werbetechnik-Firma „BPrinting“, gründeten im Dezember 2020 das Modelabel „aim4U“. Die Firma bedruckt und vermarktet nachhaltig Textilien im Onlin Handel. Zur Vermarktung des Labels werden unter anderen Textilien unter dem Namen „bei uns daheim“ produziert, auf denen jeder Ort individuell dargestellt wird. Für den Ort Wolfsegg würden sie gerne das Logo der Burg Wolfsegg verwenden und beantragten hierzu die Verwendung des Burg-Logos der Gemeinde Wolfsegg.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass die Firma „aim4U“ das Logo der Burg Wolfsegg für den Druck auf Textilien verwenden darf.

einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 13

TOP 5 Informationen des Bürgermeisters

Bürgermeister Roland Frank informiert:

- Lt. Kirchenverwaltung gibt es zu unserer Anfrage wegen Kindergarten noch keine Aussage der Diözese. Zum heutigen Stand verlassen 5 Kinder die Krippe. 4 abgesagte Plätze haben eine Zusage, somit steht voraussichtlich nur 1 Platz zur Verfügung. Einen Betreuungsanspruch hätten in 2021 insgesamt 33 Kinder. Weitere Einzelheiten ergeben sich erst nach Anmeldeschluss.
- Pater Anton muss zum 31.08.2021 die Pfarrei verlassen
- Vor dem Wertstoffhof stehen jetzt ein Altglas und ein Dosencontainer
- Radio Charivari stellt sein Angebot „Treffpunkt Mittag“ vor und freut sich auf Informationen aus der Region

- Zur Klarstellung gibt Bürgermeister Frank folgende Information des Kommandanten der Feuerwehr bekannt: „Der fehlende Schalter bzw. das fehlende Kabel für diesen Schalter war nicht ausschlaggebend für die Abnahme der Absaueanlage, sondern nur die nicht ordnungsgemäße Ausführung der Absauganlage selbst. Es liegt somit keine Schuld für die entstandenen Mehrkosten bei der Feuerwehr.“
- Bürgeranfrage bezüglich Weg von Hermannstetten – Duggendorf, sowie Fußweg über die Festwiese und zur geplanten Nutzung des Gebäude Judenberger Str. 3. Bezüglich Weg nach Duggendorf liegen noch nicht alle Rückmeldungen der Anlieger vor. Zu den genannten Punkten ist geplant eine Vor-Ort-Besichtigung durchzuführen. Ein entsprechender Termin wird zum Frühjahr vorgemerkt.

TOP 6 Anfragen und Bekanntgaben

- In Bezug auf den Hinweis in der Dezembersitzung, dass in der Burggasse keine eindeutige Straßenbeschilderung vorhanden sei, wird nach dem aktuellen Sachstand gefragt. Bürgermeister Frank teilt mit, dass eine Ortsbesichtigung durch die Polizei stattgefunden hat und die Bestellung bereits erfolgt sein müsste. Er werde sich bei der Verwaltung nach dem aktuellen Stand erkundigen.
- Der Radweg nach Regensburg im Teilstück der alten Forststraße weist sehr starke Straßenschäden auf und stellt eine erhöhte Unfallgefahr dar. Deshalb wird angefragt, ob Ausbesserungsarbeiten möglich sind, bis die Sanierung – geplant in 2021 – erfolgt.
- Es wird angefragt, ob bereits Gespräche mit den Staatsforsten in Bezug auf den Ausbau der Stettener Straße anlaufen. Der Vorsitzende erklärt, dass es einer konkreten Planung bedarf bevor Gespräche geführt werden können.