

-Kurzfassung zur Veröffentlichung im Internet-

Niederschrift über die
Fortsetzung der
38. Sitzung

des Marktgemeinderates Falkenstein

Sitzungstag:
30.05.2017

Sitzungsort:
Sitzungssaal im Rathaus Falkenstein

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 30.05.2017

Lfd.Nr.	Anw.	Für	Gegen	
Nr.			den	
			Beschluss	

Eröffnung und Begrüßung

1. Bürgermeister Dengler eröffnet die Sitzung um 20.00 Uhr und begrüßt die Anwesenden. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Marktgemeinderates unter Bekanntgabe der Tagesordnung gegen Nachweis geladen wurden. Alle Mitglieder sind anwesend und stimmberechtigt. Die Beschlussfähigkeit ist somit gegeben. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

1 17

Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Rußwurm“ in Falkenstein mit Deckblatt Nr. 3

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt Bürgermeister Dengler den Planfertiger Herrn Markus Geyer und Herrn Franz Eckl vom Büro ÜVB Eckl. Sämtliche Marktgemeinderatsmitglieder haben hierzu eine umfangreiche Beschlussvorlage erhalten.

Der Marktgemeinderat hat am 11.10.2016 beschlossen, den Bebauungsplan für das Gebiet „Am Rußwurm“ in Falkenstein mit Deckblatt Nr. 3 zu ändern. Ein Änderungsentwurf des Bebauungsplanes wurde vom Büro ÜVB Eckl ausgearbeitet.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

A) Behandlung der Stellungnahmen

I. Keine Stellungnahmen bzw. keine Bedenken oder Anregungen haben vorgebracht:

1. Landratsamt Cham – Erschließungsbeiträge
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Cham
3. Elektrizitätswerk Wörth a.d. Donau

17 17 0 II. Die vorgebrachten Stellungnahmen werden vom Planer, Herrn Geyer erläutert und vom Marktgemeinderat wie folgt behandelt:

1. Landratsamt Cham – Feuerwehrwesen

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Brand-schutzdienststelle keine Bedenken, wenn die unten aufgeführten Grundsätze des vorbeugenden abwehrenden Brandschutzes in der weiteren Planung und den

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 30.05.2017

Lfd.Nr.	Anw.	Für	Gegen	
Nr.			den	
			Beschluss	

Erschließungsmaßnahmen eingehalten werden.

- Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu erfolgen.
- Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden.

Die Ausrüstung und Einsatzbereitschaft der örtlichen Feuerwehr Falkenstein kann als ausreichend beurteilt werden. Die Hilfeleistungsfrist kann dadurch sichergestellt werden.

Stellungnahme Planfertiger:

Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.

Empfehlung wird gemäß Beschluss im Zuge der weiteren Planung bzw. Bearbeitung berücksichtigt.

Der Marktgemeinderat nimmt dies zu Kenntnis. Die Anregungen werden bei der Erschließung des Baugebietes berücksichtigt.

2. Landratsamt Cham – Technisches Bauwesen

Der Markt Falkenstein überplant mit der 3. Änderung den BBP „Am Rußwurm“ in Falkenstein.

Anlass der Planung sind Veränderungen bei Erschließung, Baugrenzen, Bauweise und Stützmauern sowie Maßnahmen zur Regenrückhaltung.

Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 30.100 qm auf und liegt im Norden des Bebauungsplanes.

Aus städtebaulicher Sicht wird empfohlen:

Zur Begründung (Seite2)

a) Punkt 1. - Rechtsgrundlagen

Die Bezeichnung „rechtskräftig“ sollte in „rechtsverbindlich“ geändert werden.

Stellungnahme Planfertiger:

Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.

Diese Empfehlung wird berücksichtigt.

b) Punkt 2. - Räumlicher Geltungsbereich

Die im Änderungsbereich liegenden Grundstücke und die Gesamtgröße sollten angegeben werden.

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 30.05.2017

Lfd.Nr.	Anw.	Für	Gegen
		den	
		Beschluss	

Stellungnahme Planfertiger:

Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.

Dieser Vorschlag wird aufgenommen.

- c) Punkt 2. - Räumlicher Geltungsbereich
Die bebauten Grundstücke im Änderungsbereich sind aufgrund der Straßen- und Hausnummernbezeichnung nicht zu finden, da diese im Lageplan M=1:1000 fehlen.

Stellungnahme Planfertiger:

Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.

Der Planfertiger wird beauftragt, die Straßen- und Hausnummernbezeichnung entsprechend darzustellen.

- d) Punkt 3. - Inhalt der Änderung des BBPlanes
Buchstabe b) + c) dito

Stellungnahme Planfertiger:

Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.

Empfehlung wird gemäß Beschluss im Zuge der weiteren Planung bzw. Bearbeitung berücksichtigt.

Diese Anregung wird ebenfalls aufgenommen.

- e) Seite 4 der Begründung
Sind bei den Ergebnissen für die Abweichung nicht „Plus und Minus“ vertauscht?

Stellungnahme Planfertiger:

Im Zuge der Argumentationsführung wurde der rechtsverbindliche BPlan in den Vordergrund gestellt. Der Flächenvergleich und die resultierende Veränderung bezieht sich somit auf die Flächen des geltenden BPlanes und nicht auf die III. Änderung.

Die Empfehlung der verständlicheren Lesbarkeit durch einen Tausch der Vorzeichen kann im Nachgang berücksichtigt werden.

Herr Geyer begründet dies, dass es sich hier lediglich um eine Sichtweise bzw. Erklärung handelt.

Der Marktgemeinderat hält diesbezüglich eine Änderung nicht für erforderlich.

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 30.05.2017

Lfd.Nr.	Anw.	Für	Gegen	
Nr.			den	
			Beschluss	

Bereich schwierig.

Der Marktgemeinderat lehnt eine Änderung aus diesen Gründen ab. Die Zufahrt für die Parzelle 1 bleibt unverändert.

- j) Auf dem Grundstück Fl.Nr. 446 (Gmkg. Falkenstein) befindet sich das kartierte Flachland-Biotop 6940-0026-003 - bitte in die Planung aufnehmen.

Stellungnahme Planfertiger:

Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.

Diese Empfehlung ist in die Planung aufzunehmen.

- k) Im Flächennutzungsplan ist eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 445/2 der Gemarkung Falkenstein als „Fläche für eine Spielanlage“ festgesetzt, die aktuell mit Bauparzellen überplant wurde. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind bei der Aufstellung (oder Änderung) der Bauleitpläne auch die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männern sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund sollte bei der geplanten Änderung die Notwendigkeit der Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Planungsgebiet umgehend geprüft werden bzw. die Entfernung zum nächstgelegenen Kinderspielplatz angegeben werden.

Stellungnahme Planfertiger:

Es bestünde auch weiterhin die Möglichkeit die Fläche 5 als Spielplatz auszuweisen. Ein Spielplatz verursacht neben der „Erst-„Anlegung auch Folgekosten (u.a. Sicherheitsüberprüfungen, Instandhaltungs- und Pflegearbeiten usw.). Aus Sicht des Planfertigers wäre es sinnvoller nahegelegene, bereits existierende Spielplätze im Einzugsbereich (zum Beispiel Spielplatz Ecke Lindenweg – Bahndamm; Entfernung ca. 600 m) auszubauen und als Treffpunkt junger Familien in geeigneter Form zu etablieren. Bei zu gering frequentierten Spielplätzen besteht die Gefahr der Verwahrlosung.

Bürgermeister Dengler erwähnt, dass es in der Umgebung gut ausgebaute Spielplätze gibt. Sollte eine zusätzliche Fläche als Spielplatz genutzt werden, müssten diese von den Grundstückseigentümern zur Verfügung gestellt werden.

Es folgt eine kurze Diskussion.

Der Marktgemeinderat ist sich einig, dass kein Kinderspielplatz im Änderungsplan ausgewiesen wird. Es wird lediglich eine Grünfläche als Treffpunkt dargestellt.

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 30.05.2017

Lfd.Nr.	Anw.	Für	Gegen
		den	
		Beschluss	

Zur Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

- l) Die PlanZV 1990 sollte erwähnt werden.

Stellungnahme Planfertiger:

Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.

Diese Ergänzung wird aufgenommen.

- m) Alle Planzeichen der PlanZV 1990, die verwendet werden (z.B. Planzeichen 6.4 „Ein- bzw. Ausfahrten“) sind in die Legende aufzunehmen.

Stellungnahme Planfertiger:

Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.

Die Legende ist entsprechend zu ergänzen.

- n) Das Planzeichen 6.2 „Straßenbegrenzungslinie“ (permanentgrün hell) ist noch aufzunehmen und darzustellen.

Stellungnahme Planfertiger:

Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.

Diese Anregung wird aufgenommen.

- o) Punkt 3. - Abgrenzungen

Top 3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:

Hier sollte das Planzeichen 15.13 (in grau dunkel) sowohl für den gesamten Bebauungsplan als auch für die 3. Änderung verwendet werden.

Stellungnahme Planfertiger:

Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.

Dieser Punkt wird berücksichtigt.

- p) Top 3.2:

Das verwendete Planzeichen entspricht der Darstellung der Baulinie !

Stellungnahme Planfertiger:

Gemäß PlanZV 3.4. wird die Baulinie farblich als Linie: „Strich-Punkt-Punkt-Strich“ in Rot dargestellt. Planerisch gewählte Linie: „Strich-Punkt-Strich“. Verwendung gem. PlanzeichenVO §2 Planzeichen (5) ist dies zulässig, so-

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 30.05.2017

Lfd.Nr.	Anw.	<u>Für</u>	<u>Gegen</u>	
		den	Beschluss	

fern auf eine geänderte Darstellung hingewiesen wird.

Eine Änderung wird nicht für notwendig gehalten.

- q) Punkt 4. - Verkehrsfläche: siehe Punkt 6. Verkehrsflächen der PlanZV 1990 !
Hier sind z.B. Straßenverkehrsflächen in „goldocker“ und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in „goldocker - schraffiert“ festgelegt.

*Stellungnahme Planfertiger:
siehe Buchstabe f)*

Hierzu wird ebenfalls auf die Behandlung unter Buchstabe f) verwiesen.

- r) Punkt 5. - Grünordnung
„Öffentliche / Private Bepflanzung“: Rund um das Baugebiet ist bauleitplanerisch eine Eingrünung sicher zu stellen. Dies kann auf zwei Arten erfolgen:
1. Öffentlicher Grünstreifen (mit Breitenangabe) außerhalb der privaten Grundstücke
oder
 2. Festsetzung eines privaten Grünstreifens (mit Breitenangabe) vor zurückversetztem Zaun (z.B. 1,50 m zurückversetzt; möglichst unauffälliger Maschendrahtzaun und Pflanzliste) auf den privaten Grundstücken.

*Stellungnahme Planfertiger:
Laut Herrn Geyer sollte aus planerischer Sicht Punkt 2. festgesetzt werden.*

Der Marktgemeinderat erklärt sich damit einverstanden.

Zur Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise

- s) Für die Darstellung der bestehenden Gebäude sollte ein „helleres Grau“ gewählt werden.

*Stellungnahme Planfertiger:
Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.*

Der Gemeinderat stimmt dem zu.

Zu den Textlichen Festsetzungen (unisono in Plangraphik und Textteil)

- t) Punkt 2. - Gestaltung der baulichen Anlagen
Top 2.2.6: Sind Nebengebäude gem. Art. 6 (9) BayBO auch außerhalb der Baugrenzen erforderlich - die Baugrenzen sind großzügig bemessen !

Stellungnahme Planfertiger:

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 30.05.2017

Lfd.Nr.	Anw.	Für	Gegen	
Nr.			den	
			Beschluss	

Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.

Der Gemeinderat hält an der bisherigen Regelung fest.

- u) Top 2.1.5: Die mittige Festsetzung der Zwerchgiebel steht im Widerspruch zu den in der Begründung erwähnten Gestaltungsfreiräumen der Bauinteressenten.

Stellungnahme Planfertiger:

Art und Umfang gestalterischer Festsetzungen und der damit verbundenen Freiräume - was ist zulässig und was nicht - hat der Marktgemeinderat zu definieren.

Der Marktgemeinderat beschließt, dass die Festsetzung für die Zwerchgiebel ohne Beschränkung erfolgt.

- 17 13 4 v) Top 2.1.7: Die Festsetzung von „gedeckten“ Farben (der Dachdeckung) ist nicht präzise genug !

Stellungnahme Planfertiger:

In Abstimmung mit den Beteiligten des Bauamtes Falkenstein galt es „grelle“ Farben wie blau oder neongelb auszuschließen. Als Definition für die Festsetzung wurde der Begriff „gedeckt“ gewählt.

Es folgt eine kurze Diskussion.

Anschließend wird beschlossen, für die Dachdeckung keinen Farbton festzusetzen.

- w) Punkt 2.6 - Stützmauern:

- Top 2.6.1 max. 3,00 m Höhe (Gelände Süd-Nord-Gefälle von 27 m); Warum lässt man max. 3,00 m hohe Stützmauern zu, wenn doch nur max. 2,00 m hohe Auffüllungen zulässig sind ?

Stellungnahme Planfertiger:

In der Sitzung vom 11.10.2016 wurde die Zulässigkeit von 3,0 m hohen Stützmauern beschlossen. Hinsichtlich der Höhe von 3,0 m gibt es unterschiedliche Meinungen. Im Vorfeld der Planungen hat sich herauskristallisiert, dass sich die vorhandene Topographie vor allem bei den Parzellen 34, 33, 32 und 31 sehr kompliziert darstellt. Aus planerischer Sicht mit Blick auf die spätere Nutzung sollte dem Bauinteressent die Möglichkeit „ebener“ Flächen zur besseren Pflege unbebauter Grundstücksflächen eingeräumt werden. Exemplarisch wurde hierfür der Geländeschnitt gezeichnet und dieser als Gestaltungsbeispiel deklariert. Planerisch soll hier eine Möglichkeit aufgezeigt werden, wie der Umstand der Geländenei-

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 30.05.2017

Lfd.Nr.	Anw.	<u>Für</u>	<u>Gegen</u>
		den	
		Beschluss	

gung als „Worst-Case“ gelöst werden könnte. Die zulässigen Gebäudetypen werden in einem möglichen Gestaltungsbeispiel dargestellt – diese Zeichnung ist somit gemäß dem verwendeten Wortlaut „zulässig und Beispiel“ differenziert zu betrachten. Aus Sicht des Planers sind Mauern als Problemlösung vorzuziehen, da Böschungen zum einen erhöhten Pflegeaufwand und zum anderen erhöhten, nutzungseingeschränkten Flächenverbrauch unterworfen sind. Demzufolge wurde im Zuge der Erstellung der textlichen Festsetzungen die Auffüllungshöhe beim Bauordnungsrechtlichen zulässigen Maß von 2,0 m belassen.

Der Einwand des Landratsamtes wird vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Festsetzung erfolgt nicht.

- Eine Aussage zu den Absturzsicherungen sollte getroffen werden.

Stellungnahme Planfertiger:

Aus planerischer Sicht sind die Festsetzungen gem. Punkt 2.6.3 ausreichend definiert.

Der Marktgemeinderat schließt sich der Aussage des Planfertigers an. Eine weitere Regelung ist nicht notwendig.

- Außerdem sollte ergänzt werden: Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z.B. Abstandsflächen) wird hingewiesen.

Stellungnahme Planfertiger:

Hinweis ist unter Punkt 2.6.1 der „Textlichen Festsetzungen“ enthalten!

Der Gemeinderat schließt sich der Aussage des Planfertigers an.

- Satz 1 und Satz 2 dieser Festsetzung widersprechen sich.

Stellungnahme Planfertiger:

Dies ist korrekt. Bauordnungsrechtlich unterliegen Einfriedungen mit einer Höhe größer 2 m der Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 (9) 3. BayBO. Im Klartext bedeutet dies, dass der Bauinteressent im Falle der geplanten Herstellung einer Stützmauer mit einer Höhe von 3,0 m, eine Abstandsflächenübernahme vom angrenzenden Nachbarn benötigt. Dies ist ein schwieriges Unterfangen.

Grundsätzlich gibt es nun 2 Möglichkeiten zur Auswahl:

- a) Entgegen des Beschlusses vom 11.10.2016 wird die zulässige Stützmauerhöhe von 3,0 m auf 2,0 m festgesetzt*
- b) man Konkretisiert den Beschluss in den Festsetzungen als Sonderre-*

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 30.05.2017

Lfd.Nr.	Anw.	<u>Für</u>	<u>Gegen</u>
		den	
		Beschluss	

gelung für die Parzellen 34, 33, 32, 31 und setzt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO für die Stützmauern außer Kraft. Im Klartext würde dies heißen, dass nur bei diesen Parzellen Stützmauern an der Grundstücksgrenze bis 3,0 m zulässig sind. Im restlichen Baugebiet sind Stützmauern bis maximal 2,0 m Höhe zulässig. Die Bauplanungsrechtliche Grundlage für b) ist in § 9 Abs. 1 Nr. 2a. BauGB geregelt

Der Gemeinderat ist sich einig, die zulässige Höhe der Stützmauern bei 3,00 m zu belassen.

- Auch stimmt die Darstellung der Auffüllungen in den Regelschnitten teilweise nicht mit den Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Auffüllhöhe überein.
Die Festsetzungen bezüglich der Auffüllungen und Abgrabungen sind insgesamt zu überprüfen und auch mit den Regelschnitten in Einklang zu bringen.

Stellungnahme Planfertiger:

Diesbezüglich wird nochmals auf die Differenzierung des Wortlautes „Gestaltungsbeispiel“ und „zulässige Gebäudetypen“ verwiesen.

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

- x) Punkt 2.10 - Grünordnerische Maßnahmen:
Bezieht sich die hier erwähnte „Artenliste der Gehölze“ auf die „Vorschlagsliste zur Artenauswahl“ im Aufstellungs-Bauleitplan „Am Rußwurm“ ?
Es wird gebeten, die Begriffe abzugleichen / anzugleichen !

Stellungnahme Planfertiger:

Auf die Vorschlagsliste im genannten Bauleitplan wird verwiesen! Im Zuge der weiteren Bearbeitung wird der Hinweis konkretisiert!

Der Gemeinderat erklärt sich mit dem Vorschlag des Planfertigers einverstanden.

- y) Es sollten zudem Aussagen getroffen werden, ob die nicht geänderten Festsetzungen des o.g. Aufstellungsplanes ihre Gültigkeit behalten.

Stellungnahme Planfertiger:

Aus Sicht des Planfertigers ist die Klausel der Gültigkeit nicht geänderter Festsetzungen zu empfehlen und der Hinweis aufzunehmen.

Diesem wird zugestimmt.

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 30.05.2017

Lfd.Nr.	Anw.	<u>Für</u>	<u>Gegen</u>
		den	
		Beschluss	

- z) Üblicherweise beinhaltet die Planung die Version „Vorher“ und „Nachher“ (bisher rechtsgültige Planung mit entsprechenden Festsetzungen) und neue Planung (nicht geänderte und neue bzw. geänderte Festsetzungen).

*Stellungnahme Planfertiger:
Aus planerischer Sicht nicht erforderlich.*

Der Gemeinderat hält die Anregung des Landratsamtes ebenfalls nicht für notwendig.

- aa) Die Überschrift des Bebauungsplanes sollte mit der Bezeichnung im Satzungstext (3. Änderung) in Übereinstimmung gebracht werden.

*Stellungnahme Planfertiger:
Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.*

Damit besteht Einverständnis.

3. Landratsamt Cham – Immissionsschutz

Der Markt Falkenstein plant die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Am Rußwurm“ in Falkenstein.

Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ist unter anderem der Wegfall der beiden Wendehammer und Verbindung der bisher geplanten Stichstraßen, die Einmündung der Erschließungsstraße in die Staatsstraße 2148 westlich des Anwesens Straubinger Straße 27, der Bau einer untergeordneten Wohnstraße zur Erschließung der bestehenden Wohnhäuser Straubinger Straße 29, 31, 33 und 35 und die großzügigere Gestaltung der Baugrenzen für die Parzellen.

Durch die geplanten Änderungen werden die Belange des Immissionsschutzes nicht berührt.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen daher keine Einwände gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Diese Stellungnahme wird vom Marktgemeinderat zur Kenntnis genommen.

4. Landratsamt Cham – Naturschutz und Landschaftspflege

- a) Es fehlt die notwendige Umweltprüfung:
Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt. Gleichzeitig hat der Gesetzgeber die Überarbeitung zum Anlass ge-

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 30.05.2017

Lfd.Nr.	Anw.	<u>Für</u>	<u>Gegen</u>
		den	
		Beschluss	

nommen, das gemeindliche Bauleitplanverfahren insbesondere im Hinblick auf die Berücksichtigung der Umweltbelange neu zu strukturieren. Eine ganz wesentliche Änderung stellt dabei die Einführung der Umweltprüfung für alle Bauleitpläne dar. Sie gilt für die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen.

Eine Grundlage für die erforderlichen Inhalte des Umweltberichts liefert die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die übersandte Gliederung des Umweltberichts baut auf dieser Vorgabe auf. Allerdings wird zur Vereinfachung und zur effizienten Bearbeitung des Umweltberichts vom Landratsamt auf den erstellten und übersandten Aufbau verwiesen.

Der Hauptteil des Berichts stellt den Bestand und die Beschreibung der möglichen Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage (z.B. Straßen, Bebauung, Flächenversiegelung usw.) und den Betrieb (betriebliche Emissionen, Verkehrslärm u.ä.) der geplanten Vorhaben, deren planungsrechtliche Zulässigkeit durch den Bauleitplan vorbereitet oder begründet wird, dar. Im Rahmen der Bewertung sind auch die Möglichkeiten der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs mit einzubeziehen und entsprechende Maßnahmen aufzuführen. Die Abhandlung bzw. die Ergebnisse der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind sinnvollerweise in dieses Kapitel zu integrieren. Hier sind ggf. auch die Ergebnisse einer FFH-Verträglichkeitsprüfung einzufügen, sofern ein Natura-2000-Gebiet betroffen ist.

Der Umweltbericht schließt mit einer allgemein verständlichen Zusammenfassung. Er bildet einen Teil der Begründung und nimmt am gesamten Bauleitplanverfahren teil.

Es wird gebeten, die fehlende Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nachzuholen.

Stellungnahme Planfertiger:

Auf bereits geschaffene Ausgleichsflächen im Zuge der ursprünglichen Aufstellung wird verwiesen.

Herr Geyer macht den Vorschlag, dies wie vorgesehen zu belassen.

Es liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Dieser wird lediglich geändert.

Der Marktgemeinderat ist der Auffassung, dass keine neue Berechnung notwendig ist. Dies ist mit dem Landratsamt noch abzuklären. Am Bestand wird festgehalten, es wird keine neuer Umweltbericht in Auftrag gegeben.

- b) Auf den Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ wird verwiesen.

Stellungnahme Planfertiger:

Ist dem Planfertiger bekannt.

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 30.05.2017

Lfd.Nr.	Anw.	Für	Gegen	
			den	
			Beschluss	

Dies wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

- c) Mit den geplanten Änderungen besteht aus Sicht des Naturschutzes grundsätzlich Einverständnis.

Dieser Punkt wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

5. Landratsamt Cham – Gartenkultur und Landespflege

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes finden sich grundlegende Umplanungen, die sich nicht positiv auf das Ortsbild und die Nutzbarkeit auswirken.

- a) So entfällt der ursprünglich vorgesehene Spielplatz. Da in neuen Siedlungen aber meist junge Familien bauen, sollte er erhalten bleiben.

*Stellungnahme Planfertiger:
siehe Stellungnahme Punkt k)*

Es besteht seitens des Marktgemeinderates Einverständnis, dass auf die Ausweisung eines Spielplatzes verzichtet wird.

- b) In der Begründung zur Änderung wird auf das „Bauen als Ausdruck der eigenen Individualität“ verwiesen. Damit wird die regionaltypische Bauweise, das Charakteristische unserer Oberpfälzer Heimat geopfert, die Gemeinde beraubt sich selbst ihrer Gestaltungshoheit.

*Stellungnahme Planfertiger:
siehe Stellungnahme Punkt u)*

Dies wird zur Kenntnis genommen.

- c) Die Freigabe einer Stützmauerhöhe bis zu 3 m zeigt die schwierigen Höhenverhältnisse auf. In den ursprünglichen Geländeverlauf wird sehr stark eingegriffen werden, was zu einem unruhigen Ortsbild führt. Da die Mauern keinen Grenzabstand haben müssen, wird es zu nachbarschaftlichen Differenzen kommen. Daher wird dringend empfohlen, den ursprünglich festgesetzten Grenzabstand von 1 m wieder aufzunehmen.

*Stellungnahme Planfertiger:
Dieser Empfehlung schließt sich der Planer nicht an. Grenze ist Grenze! Eine Mauer an der Grenze (Stellungnahme Punkt w) beachten) ist ein klares Statement. Wie soll das 1-m „Niemandland“ in der Praxis gestaltet werden,*

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 30.05.2017

Lfd.Nr.	Anw.	Für	Gegen	
			den	
			Beschluss	

wenn daran eine unter Umständen 3 m hohe Mauer anschließt? Wer übernimmt die Pflege, wohin mit dem Oberflächenwasser...? Irgendwann übernimmt der Nachbar diese Fläche, weil der Andere keinen Bedarf hat diese zu pflegen. Spätestens zu diesem Zeitpunkt kann es zu nachbarschaftlichen Differenzen kommen.

Der Marktgemeinderat bleibt bei der bisherigen Festsetzung.

- d) Im ursprünglichen Plan war eine Überstellung der Straße mit Bäumen vorgesehen. Diese wichtigen Grünstrukturen entfallen in der neuen Planung ganz, was zu einem ungegliederten Straßenraum mit dominierenden Mauern, Zäunen und Gebäuden führen wird. Dies ist optisch wenig ansprechend und daher nicht wünschenswert.

Stellungnahme Planfertiger:

Der bereits realisierte Bauabschnitt „Am Rußwurm“ deckt sich diesbezüglich nicht mit der Planung. Gegenwärtig befindet sich ca. alle 85 m einseitig ein Baum.

Es folgt eine kurze Diskussion.

Der Marktgemeinderat stimmt zu, dass eine entsprechende Begrünung erfolgt.

- e) Da vorgegeben wird, die Leitungen im Gehweg vorzusehen, sollte auch der grundsätzliche Einbau einer Wurzelschutzbahn vorgesehen werden, um eine Baumpflanzung zu ermöglichen.

Stellungnahme Planfertiger:

Sofern Bäume im Seitenstreifen gepflanzt werden, ist dies im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. In Ansätzen findet sich diese Empfehlung in den „Textlichen Hinweisen – Punkt. 4“

Der Gemeinderat schließt sich dieser Auffassung an.

- f) Die Festsetzung eines Baumes als Hausbaum, der zwischen Haus und Straße platziert wird, wird empfohlen, um den Bauten mit möglicherweise 3 Geschossen die Höhe und Dominanz zu nehmen.

Stellungnahme Planfertiger:

Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.

Diese Anregung wird aufgenommen.

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 30.05.2017

Lfd.Nr.	Anw.	Für	Gegen	
Nr.			den	
			Beschluss	

- g) In der bisher gültigen Fassung wurde die Größe von Werbeanlagen auf 1 qm begrenzt. Da es sich um ein Allgemeines Wohngebiet handelt, sollte das auch in Zukunft ausreichend sein.

Stellungnahme Planfertiger:

Dieser Empfehlung schließt sich der Planer nicht an. Sollte der Wunsch eines zulässigen Gewerbes gem. § 3 (3) BauNVO geäußert werden, sollte eine Überschreitung der festgesetzten Größe nicht gleich zu einem Genehmigungsverfahren führen. Des Weiteren gilt trotz Satzung die BayBO. Gem. Art. 57 sind Werbeanlagen bis 1 qm verfahrensfrei. Sollte eine Größe von 1 qm beschlossen werden, sollte die Festsetzung generell gelöscht werden, da Bauordnungsrechtlich geregelt.

Es erfolgt eine kurze Diskussion.

Der Marktgemeinderat stimmt dem Vorschlag des Landratsamtes zu. Die textliche Festsetzung wird geändert und Werbeanlagen werden bis 1 qm zugelassen.

- h) Ein Ausschluss von störender Lichtwerbung sollte beschlossen werden.

Stellungnahme Planfertiger:

Dieser Hinweis fehlt in den gegenwärtigen Festsetzungen. Aus planerischer Sicht ein sinnvoller Einwand. Aufnahme in die Festsetzungen wird empfohlen.

Diese Anregung des Landratsamtes wird aufgenommen.

- i) Um Einfriedungen nicht für Kleinsäuger, Amphibien u.ä. undurchgängig zu machen, sollte ein Verbot von Sockeln ausgesprochen werden.

Stellungnahme Planfertiger:

Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.

Dieser Vorschlag wird berücksichtigt.

- j) Holz als regionaltypisches Material sollte vorgeschrieben werden.

Stellungnahme Planfertiger:

Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.

Der Gemeinderat stimmt dem zu.

- k) Eine Pflanzliste kann eine hilfreiche Unterstützung des Bauherrn bei der Gar-

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 30.05.2017

Lfd.Nr.	Anw.	Für	Gegen	
			den	
			Beschluss	

tengestaltung, insbesondere auch der effektiven Gestaltung der Eingrünung, sein und sollte ergänzt werden.

*Stellungnahme Planfertiger:
siehe Stellungnahme (LRA-Technisches Bauwesen) Punkt x)*

Der Gemeinderat erklärt sich damit einverstanden.

- l) Lage und Zuschnitt der Parzellen 35 bis 38 bedingen Stichstraßen. Es sollte darüber nachgedacht werden, je 2 Parzellen zusammenzulegen und so auch zwei größere Parzellen anzubieten. Aufgrund der Hanglage fänden sich sicher Interessenten.

*Stellungnahme Planfertiger:
Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.*

Der Marktgemeinderat lehnt eine Änderung ab.

- m) Der Fußweg im Westen sollte so gesperrt werden, dass ein „Rundkurs“ durchs Baugebiet nicht möglich ist.

*Stellungnahme Planfertiger:
Der Fußweg im Westen dient unter anderem dazu, dass ein „Rundgang“ durch das Baugebiet möglich ist.*

Der Marktgemeinderat lehnt eine Änderung ab.

- n) Die Ausführung der Gehwege erfolgt laut Schnitt mit Schotterrasen. Durch die starke Steigung wird es hier zu Ausschwemmungen kommen.

*Stellungnahme Planfertiger:
Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.
Empfehlung wird gemäß Beschluss im Zuge der weiteren Planung bzw. Bearbeitung berücksichtigt. Seitens des Planers wird auf die Möglichkeit der oberflächlichen Verfestigung der gefährdeten Bereiche – z.Bsp.: mit Rasengittersteinen als gängige Praxis der Bankettverfestigung – verwiesen.*

Es folgt eine kurze Diskussion.

Bürgermeister Dengler ist der Auffassung, dass keine weitergehende Festsetzung erfolgen sollte. Eine Asphaltierung würde zusätzliche Kosten verursachen. Zusätzliches Wasser in das Kanalnetz sollte vermieden werden.

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 30.05.2017

Lfd.Nr.	Anw.	Für	Gegen	
			den	
			Beschluss	

6. Kreiswerke Cham – Abfallwirtschaft

Bezüglich der Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Einwände.

- a) Es sollten jedoch folgende Vorgaben der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen im Hinblick auf die Erstellung des Wendeplatzes bei den Parzellen 7, 8 und 9 beachtet werden.
- Gemäß § 16 Nr. 1 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ müssen seit 01.10.1979 Zufahrten zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt sein, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Daher muss bei Stichstraßen bzw. Sackgassen die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden. Anzustreben sind Wendeanlagen, die ein Wenden des Müllfahrzeuges ohne Zurückstoßen ermöglichen. Geeignet sind hierfür Wendekreise (ohne Pflanzinsel) wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22,00 m einschließlich der Überhänge haben. Dabei muss der Wendepplattenrand von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten und sonstigen Einrichtungen von Elektrizitätsversorgern frei sein.
- Wenn aufgrund von topografischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz Wendekreise bzw. -schleifen in der zuvor beschriebenen Form nicht realisiert werden können, sind ausnahmsweise andere Bauformen, z.B. Wendehämmer zulässig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass verschiedene Fahrzeugausführungen unterschiedliche Dimensionierungen erforderlich machen. Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist.

Stellungnahme Planfertiger:

Dieser Sachverhalt wurde im Vorfeld ausreichend diskutiert und die Ausbildung wie in der aktuellen Planung dargestellt beschlossen. Platztechnisch wäre die Ausbildung wie in der Empfehlung angesprochen am Ende im Bereich von 436/3 und Parzelle 27 denkbar, jedoch aufgrund der Topographie des Geländes mit einem größeren baulichen Eingriff (Hangsicherung u.ä.) verbunden.

Der Marktgemeinderat lehnt eine Vergrößerung der Wendepplatte ab.

- b) Weiterhin sollten die künftigen Eigentümer der Parzellen 35, 36, 37 und 38 darauf hingewiesen werden, dass die Restmüll- und Wertstoffbehältnisse an der Zufahrt zur Hauptdurchgangsstraße Am Rußwurm zur Entsorgung bereitgestellt werden müssen.

Stellungnahme Planfertiger:

Bei der aktuellen Planung wurde diese Empfehlung berücksichtigt.

Der Planfertiger wird beauftragt, in den Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen.

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 30.05.2017

Lfd.Nr. Für Gegen
den
Beschluss

7. Kreiswerke Cham – Wasserversorgung

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Am Rußwurm“, mittels Deckblatt Nr. 3, durch den Markt Falkenstein, besteht Einverständnis. Es gelten weiterhin die Bezugstellungnahmen vom 16.01.1997 und 26.09.1997 zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die Stellungnahme wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich wird auf die Beschlüsse vom 07.08.1997 und 02.12.1997 verwiesen.

8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Im gesamten Areal des Planungsgebietes „Am Rußwurm“ befinden sich aktuell noch rund 1,95 ha landwirtschaftlich als Grünland genutzte und im Rahmen von Fördermaßnahmen beantragte Flächen. Dies betrifft vor allem die Fl.Nrn. 435, 436/3, 436/4, 445, 445/2, 446 und 446/3, die vier Betriebe bewirtschaften. Anhand der Bodenverhältnisse ist der Standort höchsten mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen beschreibbar. Landwirtschaftliche Hofstellen befinden sich weder im Planungsgebiet noch in dessen unmittelbarer Nähe.

Aktuell und mutmaßlich auch künftig landwirtschaftliche genutzte Feldstücke sind benachbart zu finden. Auf Emissionen, die bei deren ordnungsgemäßer Bewirtschaftung in Form von Geruch, Lärm und Staub wahrnehmbar sind, sollten potentielle Bauwerber im Vorfeld hingewiesen werden.

Übergeordnete, vom Amt zu vertretende Belange stehen den Planungen nicht entgegen. Es besteht Einverständnis.

Stellungnahme Planfertiger:

Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.

Der Marktgemeinderat beschließt, einen entsprechenden Hinweis in die Bebauungsplanunterlagen aufzunehmen.

9. Bayernwerk AG

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk AG nicht beeinträchtigt werden.

- a) Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen wurde festgestellt, dass die Anlagen des Unternehmens der Bayernwerk AG nicht richtig eingezeichnet

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 30.05.2017

Lfd.Nr.	Anw.	<u>Für</u>	<u>Gegen</u>
		den	
		Beschluss	

sind bzw. fehlen.

Zur Information wurde deshalb ein Übersichtsplan im Maßstab 1:1000 beigelegt. Die betroffenen Anlagen sind farblich markiert, weitere Informationen können der Legende entnommen werden. Es wird gebeten, folgende Anlagen der Bayernwerk AG in den Planungsunterlagen zu berichtigen bzw. zu ergänzen und mit Bayernwerk AG zu titulieren:

„20-kV-Kabel (mit Schutzzonenbereich je 0,5 m beiderseits der Trassenachse)“

Stellungnahme Planfertiger:

Der Anlagenbestand wurde der ursprünglichen Planung übernommen. Mittlerweile wurde die Leitung erdverlegt. Die neue Leitungstrasse tangiert die Parzelle 43 und verläuft annähernd parallel zur Grundstücksgrenze außerhalb der festgesetzten Baugrenze. Im Zuge der weiteren Planung ist der exakte Trassenverlauf in den Planunterlagen anzupassen.

Der Planfertiger wird beauftrag, den Trassenverlauf korrekt darzustellen.

- b) Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes 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.

Stellungnahme Planfertiger:

Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.

In den Baubauungsplan ist dies aufzunehmen.

- c) Weiter wird um Beachtung folgender Hinweise gebeten: „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125.

Stellungnahme Planfertiger:

Empfehlung in den „Textlichen Hinweisen – Punkt 4.“ enthalten!

Hinweis der DVGW-Richtlinie wird gemäß Beschluss im Zuge der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.

Dieser Punkt wird zur Kenntnis genommen.

- d) Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 30.05.2017

Lfd.Nr.	Anw.	Für	Gegen
		den	
		Beschluss	

und links zur Trassenachse.

*Stellungnahme Planfertiger:
Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.*

Dieser Punkt ist zu berücksichtigen.

- e) Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk AG rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

*Stellungnahme Planfertiger:
Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.*

Dieser Punkt wird beachtet.

10. Deutsche Telekom Technik GmbH

Zu der Planung wird wie folgt Stellung genommen:

- a) Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Zum Zwecke der Koordinierung wird mit Mitteilung gebeten, welche eigenen oder der Gemeinde bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

*Stellungnahme Planfertiger:
Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.*

Dieser Punkt wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

- b) Bei positivem Ergebnis der Prüfung wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.
Es wird daher beantragt sicherzustellen, dass
- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig ge-

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 30.05.2017

Lfd.Nr.	Anw.	<u>Für</u>	<u>Gegen</u>	
		den		
		Beschluss		

- widmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom als zu belastende Fläche festgesetzt und eingeräumt wird,
 - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
 - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
 - dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom im Grundbuch kostenlos zu sichern.

*Stellungnahme Planfertiger:
Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.*

Dieser Punkt wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

- c) Es wird besonders darauf aufmerksam gemacht, dass eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es erforderlich, sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung zu setzen.

*Stellungnahme Planfertiger:
Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.*

Dieser Punkt ist bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

11. Staatliches Bauamt Regensburg – Bereich Straßenbau

Gegen den übersandten Bauleitplan bestehen von Seiten des Staatlichen Bauamtes keine grundsätzlichen Einwendungen.

- a) Für den Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Staatsstraße wird gebeten, vor Baubeginn einen Höhen- und Lageplan zukommen zu las-

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 30.05.2017

Lfd.Nr.	Anw.	Für	Gegen	
			den	
			Beschluss	

sen. Dieser ist mit dem Bauamt abzustimmen.

Stellungnahme Planfertiger:

Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.

Empfehlung wird gemäß Beschluss im Zuge der weiteren Planung bzw. Bearbeitung berücksichtigt.

Dieser Punkt ist bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

- b) Sofern auf Grund der Verkehrs- und Unfallentwicklung eine Linksabbiegespur notwendig wird, ist diese durch den Markt nachträglich zu errichten und zu finanzieren.

Stellungnahme Planfertiger:

Im Vorfeld der Planung wurde dieser Umstand bereits berücksichtigt. Die Notwendigkeit und planerische Ausgestaltung ist in den „RASt 06 – Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ – Ausgabe 2006 von der FGSV auf Seite 109 ff. geregelt. Wesentlich ist das Verkehrsaufkommen – wieviel Kfz pro Stunde zum einen links abbiegen und zum anderen die Straubinger Straße passieren. Demnach wird festgelegt ob eine bauliche Maßnahme, ein Aufstellbereich oder ein Linksabbiegestreifen notwendig wird.

Keine bauliche Maßnahme ist notwendig bei einer Stärke der Linksabbieger von 20 bis 50 Kfz/h in Relation zu einer Verkehrsstärke des Hauptstroms (Straubinger Straße) bis 400 Kfz/h. Erst bei einer Überschreitung der genannten Schwellenwerte, wäre zunächst ein Aufstellbereich (Verbreiterung der rechten Fahrspur „Straubinger Straße“ auf 5,50 m) zu entwickeln. Mit einem Verkehrsaufkommen größer der dargestellten Werte wird derzeit nicht gerechnet!

Herr Geyer weist darauf hin, dass eine Linksabbiegespur evtl. noch zusätzlich erforderlich wird, jedoch bis jetzt nicht verpflichtend ist.

Bürgermeister Dengler teilt mit, dass dies nicht zu erwarten ist. Dieser Punkt wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

- c) Über Bau und Unterhaltung des Einmündungsbereichs ist eine Vereinbarung zu erstellen.

Stellungnahme Planfertiger:

Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.

Empfehlung wird gemäß Beschluss im Zuge der weiteren Planung bzw. Bearbeitung berücksichtigt.

Der Gemeinderat nimmt dies zu Kenntnis.

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 30.05.2017

Lfd.Anw.Für Gegen
Nr. den
Beschluss

12. Wasserwirtschaftsamt Regensburg

Zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt Stellung genommen:

a) Versickerung

Vorrangig sind die Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers zu prüfen. Die Möglichkeit der Versickerung sollte im Vorfeld weiterer Planungsschritte durch geeignete Maßnahmen (Baugrunduntersuchung, Sickerversuche, Ermittlung der Grundwasserstände) geklärt werden.

Stellungnahme Planfertiger:

Aus planerischer Sicht ist diese Empfehlung unter Punkt „2.9 Schutz des Grundwassers – Entwässerung“ der textlichen Festsetzungen ausreichend geregelt.

Der Gemeinderat schließt sich dieser Aussage an.

b) Zisternen, Regenrückhalteanlagen

Sind die Voraussetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers nicht gegeben (ungünstige Boden- oder Grundwasserverhältnisse), können ausreichend dimensionierte Regenrückhalteanlagen (Zisternen) angelegt werden. Der Drosselabfluss ist in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten. Gleiches gilt für die Notüberläufe der Zisternen, sofern diese nicht schädlich und ohne Gefährdung benachbarter Parzellen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden können. Die schadlose Ableitung des Notüberlaufs bei Überlastung der Rückhalteanlagen durch Starkregen ist sicher zu stellen.

Stellungnahme Planfertiger:

siehe Stellungnahme Punkt a)

Bürgermeister Dengler fragt nach ob Zisternen, wie im Baugebiet Erbsengrund vorgeschrieben werden sollten, wegen der Nutzung des Regenwassers für den Garten.

Es folgt eine kurze Diskussion.

Der Marktgemeinderat ist sich einig, dass diesbezüglich keine Festsetzung erfolgen soll. Es erfolgt lediglich die Empfehlung an die Eigentümer, Zisternen zu errichten und zu nutzen.

c) Ableitung über öffentlichen Mischwasserkanal

Wegen der zu erwartenden zusätzlichen Niederschlagswasserabflüsse von den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenentwässerung) sowie möglicher Drosselabflüsse von den Zisternen des Neubaugebietes wird angeraten, den

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 30.05.2017

Lfd.Nr.	Anw.	Für	Gegen
		den	
		Beschluss	

bestehenden weiterführenden Mischwasserkanal hydraulisch überrechnen zu lassen. Nach den vorliegenden Bestandsplänen aus dem Jahr 1999 weist der Mischwasserkanal in der Straubinger Straße nur einen Kreisquerschnitt von DN 300 bzw. DN 350 auf.

Stellungnahme Planfertiger:

Die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Rußwurm“ wurden bei der letzten hydraulischen Berechnung bereits berücksichtigt. Der Anschluss erfolgt in den Mischwasserkanal DN 500 in die Bavariastraße.

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

d) **Hangwasser**

Bei Starkniederschlägen können aus dem angrenzenden süd-östlichen Hang-einzugsgebiet oberflächennahe Niederschlagswasserabflüsse auftreten. Hiervon betroffen könnten unter Umständen die Parzellen Nr. 37, 39, 40, 41, 42 und 43 sein.

Stellungnahme Planfertiger:

Der Umstand ist bekannt. Entsprechende Hinweise werden im Text aufgenommen.

Der Planfertiger wird beauftragt, entsprechende Hinweise aufzunehmen.

e) **Wasserrechtsverfahren**

Wenn die Voraussetzungen für eine erlaubnisfreie Versickerung nach NWFreiV und TRENGW nicht eingehalten werden können, bedarf das Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Stellungnahme Planfertiger:

Der Umstand ist bekannt!

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

f) **Planungsabsprache**

Falls die Grenzen der NWFreiV und TRENGW in einzelnen Fällen nicht eingehalten werden können, wird vorbereitend zum Wasserrechtsverfahren und zur Erlangung der erforderlichen Planungssicherheit empfohlen, die weitere Planung zur Niederschlagswasserversickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Stellungnahme Planfertiger:

Die Empfehlung wird berücksichtigt.

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 30.05.2017

Lfd.Nr.	Anw.	Für	Gegen	
Nr.		den	Beschluss	

Die Anregung ist zu beachten.

III. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden folgende Bedenken und Anregungen zur Planung vorgebracht:

17 17 0 **1. XXX und XXX, 93167 Falkenstein**

Laut Aktenvermerk vom 04.04.2017 sind sich der Markt Falkenstein und die Eheleute grundsätzlich darin einig, dass diese entlang der Südseite ihres Grundstückes Fl.Nr. 455/2 der Gemarkung Falkenstein einen Grundstücksstreifen in einer durchschnittlichen Breite von etwa 3 bis 4 m abtreten.

Dies ist erforderlich, damit die im Bebauungsplan dargestellte Erschließungsstraße in sinnvoller Weise errichtet werden kann. Der genannte Grundstücksstreifen wird zur Abstützung der neuen Straße benötigt.

Der an die Gemeinde abzutretende Grundstücksstreifen soll im Bebauungsplan als „öffentliche Grünfläche mit Bewuchs“ dargestellt werden.

Stellungnahme Planfertiger:

Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.

Der Marktgemeinderat erklärt sich damit einverstanden.

In diesem Zusammenhang wird angeregt, auch die Grünfläche südlich des Grundstückes Fl.Nr. 454 als „öffentliche Grünfläche mit Bewuchs“ zu kennzeichnen.

Stellungnahme Planfertiger:

Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.

Von Seiten des Marktgemeinderates besteht Einverständnis.
In den Baubauungsplan sind diese beiden Punkte einzuarbeiten.

17 17 0 **2. XXX und XXX, 93167 Falkenstein**

Die Eheleute erklärten am 19.04.2017 folgendes zur Niederschrift:
Sie sind Eigentümer des bebauten Grundstückes Fl.Nr. 459/2 der Gemarkung Falkenstein (Parzelle 6).

a) Es wird beantragt, die neue geplante Erschließungsstraße ca. 3 m vom Wohnhaus abzurücken. Zur Begründung wird aufgeführt: Erhöhung der Ver-

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 30.05.2017

Lfd.Nr.	Anw.	<u>Für</u>	<u>Gegen</u>	
		den	Beschluss	

kehrssicherheit beim Verlassen des Grundstücks durch direkten Zugang zur Fahrbahn. Ansonsten werden eine Wertminderung sowie eine Beschädigung der südlichen Hauswand durch Verschmutzung und Salzeinwirkung im Winter sowie Folgeschäden befürchtet.

*Stellungnahme Planfertiger:
Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.*

Der Gemeinderat stimmt dem zu.

- b) Die entsprechende Teilfläche entlang des Wohnhauses sowie ein Grundstückstreifen bis zum Geräteschuppen möchten die Ehegatten von der Gemeinde erwerben.

Als Gegenleistung wird im Tausch eine ca. 20 m lange Teilfläche im Nord-Osten des Grundstücks angeboten. Diese Fläche dient laut Bebauungsplan als Sichtfeld im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Staatsstraße.

*Stellungnahme Planfertiger:
Aus planerischer Sicht bestehen keine Einwände.*

Der Gemeinderat erklärt sich damit einverstanden.

- c) Als alternativen Straßenverlauf wird vorgeschlagen, ab der Wendepalte bei Fl.Nr. 459/4 die neue Stichstraße (Straße 2) zwischen die Parzellen 27 und 34, 26 / 33 und 25 / 24 zu verlegen.

*Stellungnahme Planfertiger:
Aus planerischer Sicht bestehen Einwände.
Die Parzellen 32 bis 34 würden in der Folge nord- und südseitig von einer Erschließungsstraße tangiert, dies führt zu einer sogenannten Übererschließung dieser Parzellen.*

Der Marktgemeinderat lehnt eine Änderung der Straßenführung ab.

17 16 0 **3. XXX, 93167 Falkenstein**

Mit Schreiben vom 24.04.2017 bitten die Grundstückseigentümer XXX und XXX, eine Aufnahme ihrer Grundstücke Fl.Nr. 324 und 325 der Gemarkung Falkenstein in den Bebauungsplan zu prüfen.

Gerne würden Sie im Zuge der Erschließung der Nachbargrundstücke auch eine Erschließung ihrer beiden Grundstücke anstreben.

Die Eigentümer hoffen, dass eine Erschließung der zwei Grundstücke durch die Aufnahme in das Baugebiet ermöglicht werden kann.

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 30.05.2017

Lfd.Nr.	Anw.	<u>Für</u>	<u>Gegen</u>
		den	
		Beschluss	

Stellungnahme Planfertiger:

Eine Erweiterung kann im Zuge eines weiteren Verfahrens geprüft werden. Eine Erschließung kann aber aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Zwangspunkten schwierig sein.

Es folgt eine kurze Diskussion.

Der Marktgemeinderat stimmt dem Antrag nicht zu.

Die Aufnahme der zwei Grundstücke ist bei Bedarf in einem eigenen Verfahren zu prüfen.

Weitere Bedenken oder Anregungen zur Planung wurden nicht vorgebracht.

17 17 0 **B) Billigungs- und Auslegungsbeschluss:**

Der vom Büro Eckl erstellte Änderungsentwurf des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Rußwurm – Deckblatt Nr. 3“ mit Begründung in der Fassung vom 30.05.2017 wird gebilligt.

Die in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen und Ergänzungen sind vom Planfertiger noch vollständig einzuarbeiten.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf anschließend öffentlich auszulegen bzw. die weiteren Verfahrensschritte einzuleiten.

2 17 **2. Dorfgemeinschaftshaus Völling:
Ausführungsbeschluss**

In der Sitzung am 23.05.2017 wurde bereits ausführlich darüber diskutiert.

Etwa 2/3 der Arbeiten (im Wesentlichen die Rohbaugewerke) wurden nun ausgeschrieben. Der aktuelle Kostenanschlag beläuft sich demnach auf ca. 1.129.000 €, also nur um ca. 63.000 € weniger als ursprünglich geplant.

Zur Gesamtfinanzierung fehlt noch ein Betrag i.H.v. ca. 300.000 €, der über Baukostenreduzierungen, Eigenleistungen der Dorfgemeinschaft und Spenden, ggf. auch vom Markt Falkenstein als Bauherr aufgebracht werden muss.

Falls nur ein Feuerwehrhaus (ohne Gemeinschaftsräume) gebaut würde, stünde lediglich folgendes Budget zur Verfügung:

Feuerwehrförderung	186.900 €
Zuschuss der FFW	36.000 €
<u>Anteil Markt Falkenstein</u>	<u>360.000 €</u>

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 30.05.2017

Lfd.Anw.Für Gegen
 Nr. den
 Beschluss

ergibt zusammen: **582.900 €**

Bei nur zwei Stellplätzen (statt drei) reduziert sich dieser Betrag auf dann insgesamt 511.500 €.

3. Bürgermeister Semmelmann trägt Argumente für das Für und Wider des Dorfgemeinschaftshauses Völling per Power Point Präsentation vor.

Er teilt mit, dass in der Besprechung am 29.05.2017 im Gasthaus Simmel, Woppmannszell, 13 Gemeinderatsmitglieder anwesend waren.

Für	Wider
Planung von Hr. Weber liegt vor	Fehlende Finanzierung
Team Blüml motiviert und engagiert	Freiwillige Leistungen 300.000 € offen
Förderung ELER 242.000 € genehmigt	3 Stellplätze
Förderung FwZR 3 Stellp.: 186.900 € genehmigt	Geteilte Meinung Bevölkerung (Gegner)
Ausschreibungen draußen	Zerstörung Sport/Bolzplatz
Angebote liegen vor	Großer Flächenbedarf 40 m Länge
Konzept beinhaltet Jugendraum	1,2 Mio. € Gesamtkosten
Konzept bietet Örtlichkeit für Feiern (Gasthausproblem)	Nur ¼ der Kosten sind angeboten
Heim für Landfrauen	Probleme mit Haushaltskonsolidierung
Positiver Einfluss aufs Vereinsleben	Gebundene Planung durch Förderrichtlinien
Bolzplatz bleibt erhalten	Bei 2 Stellplätzen Wegfall ca. 80.000 € Förderung
Gemeinsame Vereinsunterkunft	Bei erhöhter Eigenleistung weniger Fördermittel
Barrierefrei	
Aufwertung Ortskern von Völling	Gemeinde als Träger von "Dorfwirtshaus"
Es gibt kein Zweitkonzept	Prinzipien (Verrechnung) der Eigenleistung
Vorleistung „Architekt“ ist bereits erbracht	Erwartungshaltung anderer Ortsteile für höchste Finanzierung durch Gemeinde (Erpfenzell ...)
Stärkung des Dorflebens	
Sicherstellung der Einsatzbereitschaft FFW	

Bürgermeister Dengler bittet um Wortmeldungen.

Es folgt eine längere Diskussion.

Es könnte sich eine andere Lösung für die KLJB finden, evtl. im alten Feuerwehrhaus.

Dies kann nochmal besprochen werden.

17 10 7 Der Marktgemeinderat beschließt mehrheitlich, auf die bereits bewilligte ELER-

Niederschrift

über die Sitzung des Marktgemeinderates Falkenstein vom 30.05.2017

Lfd.Nr.	Anw.	Für	Gegen
		den	
		Beschluss	

Förderung zu verzichten und das Projekt „Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses in Völling“ nicht zu verwirklichen.

3 17

Verschiedenes, Wünsche, Anträge

Bürgermeister Dengler informiert über Folgendes:

- a) In der Bürgerversammlung Arrach wurde nach weiterem Bauland gefragt. Bisher erfolgte jedoch noch keine Antwort. Sobald Antworten von Eigentümern vorliegen, wird dies in der nächsten Sitzung behandelt. In der Altgemeinde Arrach besteht der Bauwunsch, u.a. von vielen jungen Leuten.
- b) Ein Dankeschön an alle Mitwirkenden beim Exaudi-Markt. Erfreulich übereinstimmende Worte. Viel Lob an Marktleiter Georg Höcherl und Monika Wankerl.
- c) Aktuell findet eine Übung der Bundeswehr am 30./31.05.2017 im Markt Falkenstein statt.

Es folgt eine rege Diskussion der Marktgemeinderäte. Es wird nachgefragt warum die Übung der Bevölkerung nicht mitgeteilt wird. Bürgermeister Dengler teilt mit, dass diese Übung angekündigt war. Es ist die Zuständigkeit der Bundeswehr, dies der Bevölkerung mitzuteilen.

- Ende der öffentlichen Sitzung -

Nichtöffentliche Sitzung