



Auszug aus der Niederschrift über die 28. Sitzung des Gemeinderates Pilsach vom 21. Juli 2022

6.1 Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

A) Einleitung

Die Auslegung des Bebauungsplanes für ein Allgemeines Wohngebiet „Pilsach-West III“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wurde vom 13. Juni 2022 bis 13. Juli 2022 durchgeführt.

B) Stellungnahme der TÖB

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Regierung der Oberpfalz, Regensburg
- Regionaler Planungsverband Regensburg
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Naturschutz
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Umweltschutz
- Bayer. Landesamt für Umwelt, Augsburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg
- Bayernwerk Netz GmbH, Parsberg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Neumarkt
- Wildes Bayern e.V., Miesbach
- Einwendungen Öffentlichkeit

Nach Prüfung der Anregungen werden folgende Beschlussvorschläge unterbreitet:

B1) Regierung der Oberpfalz – 11.07.2022

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken.

Wir bitten darum, uns zur Aktualisierung des hiesigen Rauminformationssystems (RIS) zeitnah nach Abschluss des Verfahrens eine Endausfertigung des Bebauungsplanes mit Verfahrensvermerken und Begründung auf bevorzugt digitalem Wege an folgende E-Mail-Adresse zukommen zu lassen (Art. 30 BayLplG): rauminformation@reg-opf.bayern.de.

***Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 11 gegen 0 Stimmen: ohne GRM Willibald Kölbl
„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“***

B2) Regionaler Planungsverband Regensburg – 12.07.2022

Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. In derartigen Gebieten 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. Im konkreten Fall sollte insbesondere am Übergang zur freien Landschaft eine großzügige Eingrünung im Westen vorgesehen werden.

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

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 11 gegen 0 Stimmen: ohne GRM Willibald Kölbl
„Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Belange des Naturschutzes werden vertieft berücksichtigt: Es wird eine detaillierte Eingriffsausgleichsermittlung ergänzend zur Planung nach § 13 b erstellt und auch eine entsprechende Ausgleichsfläche zugeordnet. Eine Eingrünung nach Westen wird ergänzt.“

B3) Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Naturschutz – 12.07.2022

Auf dem beplanten Grundstück befinden sich biotopgeschützte Vegetationsbestände, deren Beseitigung gesetzlich verboten ist. Zur Identifikation und Einstufung der geschützten Vegetationsbestände ist eine detaillierte Bestandsaufnahme gemäß der neuen Kartieranleitung für die Biotopkartierung Bayern sowie dem Bestimmungsschlüssel für geschützte Fläche nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG (Stand April 2022) erforderlich.

Bei einer Ortseinsicht Mitte Mai zeigten sich einzelne Feuchtezeiger (z.B. Mädesüß) am Hangfuß und am Oberhang waren Feuchte- und Nässezeiger verstärkt vorhanden. Am Oberhang befinden sich auch flächige Hangquellaustritte mit binsen- und seggenreicher Vegetation. Für die Überplanung und Überbauung geschützter Vegetationsbestände ist eine Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG erforderlich. Ein entsprechender Antrag mit Ausgleichsflächen liegt der Planung nicht bei. Da Hangquellbereiche als nicht ausgleichbare Biotoptypen gelten, sind an die Ausgleichsplanung und an das Ausgleichsgrundstück qualitativ sehr hohe Anforderungen zu stellen.

In der Begründung steht unter Nr. 4.1 die Fläche würde landwirtschaftlich intensiv genutzt und unter Nr. 4.2 steht, die Fläche sei mäßig intensiv als Grünland genutzt. Dies stimmt nicht überein.

Die Gehölz artenliste für die Freiflächengestaltung ist relativ kurz und sollte um einige standortgerechte Arten ergänzt werden. Weiterhin ist es unklar, auf welche Freiflächen die Gehölzartenliste verpflichtend anzuwenden ist. Öffentliche Freiflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht dargestellt und bei den privaten Freiflächen wären die Gärten miteinbegriffen.

Betonstützmauern sind bis 2,5 m Höhe zulässig. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sollte die Begrünung solch hoher Stützmauern verbindlich vorgeschrieben werden z.B. durch Kletterpflanzen wie wilder Wein, Efeu, Spalierobst oder einer entsprechend hohen Vorpflanzung aus Gehölzen (z.B. Haselnuss, Liguster, Holunder).

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 11 gegen 0 Stimmen: ohne GRM Willibald Kölbl
„Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Es wird eine detaillierte Eingriffsausgleichsermittlung ergänzend zur Planung nach § 13 b erstellt und auch eine entsprechende Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Angabe in der Begründung wird angepasst, es handelt sich um mäßig intensiv

genutztes Grünland. Die Gehölzartenliste für die Freiflächengestaltung stellt ausschließlich die standortheimischen Arten zusammen, eine Pflanzverpflichtung ist nicht vorgesehen da, wie richtig dargestellt, keine Freiflächen im Bebauungsplan festgesetzt sind. Die Bepflanzung der Betonstützmauern wird im Plan ergänzt.“

B4) Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Umweltschutz – 12.07.2022

Die Gemeinde Pilsach plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Pilsach-West III“ als allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO. Gemäß dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Pilsach ist der Geltungsbereich bereits von einem allgemeinen Wohngebiet umschlossen.

Im landwirtschaftlichen Anwesen auf Flst. 54 besteht anhand der Erkenntnisse der Ortseinsicht vom 04.07.2022 keine Tierhaltung mehr. Die BAB A3 befindet sich in einem Abstand von ca. 600 Metern und ist durch die bestehende Bebauung m.E. bereits ausreichend abgeschirmt.

Aus immissionstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planungen.

***Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 11 gegen 0 Stimmen: ohne GRM Willibald Kölbl
„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“***

B5) Bayerisches Landesamt für Umwelt – 22.06.2022

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Neumarkt i.d. OPf. (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.

***Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 11 gegen 0 Stimmen: ohne GRM Willibald Kölbl
„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Fachstellen wurden beteiligt.“***

B6) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung – 14.06.2022

Gegen die beabsichtigte Planung - uns bekannt gegeben per Email vom 07.06.2022 - bestehen von Seiten des ADBV Neumarkt i.d.OPf. keine Einwendungen im Rahmen der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange.

Wir weisen jedoch daraufhin, dass in der Begründung des B-Plans unter Nr. 2 die Aufzählung der betroffenen Flurstücke zu aktualisieren, analog in der Öffentlichen Bekanntmachung (siehe Anlagen).

Anlage Begründung

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Pilsach der Gemeinde Pilsach am westlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nr. 56, Gemarkung Pilsach. Es hat eine Fläche von 0,45 ha.
und 56/1

Nördlich und südlich der Baufläche grenzen bereits Wohngebiete an, im Westen und Osten landwirtschaftliche Nutzflächen.

Anlage Bekanntmachung

„Die Gemeinde Pilsach stellt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 mit der Bezeichnung „Pilsach-West III“ auf.

Er umfasst die Ausweisung des bisher als Grünfläche genutzten Grundstücks von Fl.Nr. 56, Gemarkung Pilsach und der ~~Ortsstraße „Erlenweg“ Fl.Nr. 664/12~~, Gemarkung Pilsach als „Allgemeines Wohngebiet (WA-Fläche)“ nach § 4 BauNVO. Vorgesehen ist eine Bebauung mit Wohnanlagen. und 56/1

Die Planungsfläche von 4.859 qm wird im Norden durch die bestehende Bebauung entlang der „Lindenstraße“, im Westen durch das als Grünfläche genutzte Grundstück Fl.Nr. 59/3, Gemarkung Pilsach, im Süden durch die bestehende Bebauung entlang „Am Ottenberg“ und im Osten durch das Grundstück ~~Fl.Nr. 54~~, Gemarkung Pilsach begrenzt.
664/12

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 11 gegen 0 Stimmen: ohne GRM Willibald Kölbl
„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird aktualisiert.“

B7) Wasserwirtschaftsamt Regensburg – 11.07.2022

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans liegt im wassersensiblen Bereich. Der wassersensible Bereich kennzeichnet den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden. Der wassersensible Bereich wird bedingt durch die Topographie (Talmulde unterhalb von Hangflächen).

Angaben über Grundwasserstände liegen uns nicht vor; aufgrund der Topographie und Hanglage muss aber mit Hang/ Schichtwasser gerechnet werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

Das Planungsgebiet liegt in einer Talmulde unterhalb von Hangflächen. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) können Erdabschwemmungen und wild abfließendes Wasser zu Schäden führen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 50 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Wir empfehlen, dahingehend weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB zu treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV, abrufbar unter:

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 11 gegen 0 Stimmen: ohne GRM Willibald Kölbl
„Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit dem Planzeichen 15.11 gekennzeichnet: „Umgrenzung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.“ Die Sockelhöhe von 50 cm über Gelände wird zugelassen. Die Gemeinde Pilsach legt weitere Details hinsichtlich einer hochwassersicheren Bebauung mit dem Bauträger in einem städtebaulichen Vertrag fest. Der

Bausträger wird umfassend über die genannten Gefährdungen informiert. Die Firsthöhe wird auf 9,30 m reduziert“

B8) Bayernwerk Netz GmbH – 24.06.2022

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

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger 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 uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

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.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns 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.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem

Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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.

***Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 11 gegen 0 Stimmen: ohne GRM Willibald Kölbl
„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.“***

B9) Deutsche Telekom Technik GmbH – 10.06.2022

WICHTIG:

Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.

Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann - wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen - auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PT112 Regensburg verwendet werden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Vielen Dank!

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

Ihr Schreiben ist am 07.06.2022 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- 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 uns 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 Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer 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 dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

WICHTIG:

Da wir für Ihr Baugebiet und deren zukünftige Bauherren, das optimale Kundenerlebnis garantieren wollen, ist es sehr wichtig, dass wir möglichst zeitnah, die Realstraßen und Hausnummern von Ihnen übermittelt bekommen.

Nur so können wir den künftigen Bauherren und Kunden eine unkomplizierte Produktbuchung anbieten.

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 11 gegen 0 Stimmen: ohne GRM Willibald Kölbl

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie sind insbesondere bei der Erschließungsplanung zu beachten.“

B10) Bund Naturschutz in Bayern e.V. – 13.07.2022

Die Planungsfläche liegt zwar im Innenbereich, so dass sich hier eine Bebauung weniger negativ auf das Landschaftsbild auswirken wird. Allerdings gibt es in der Ortschaft Pilsach noch zahlreiche unbebaute Plätze, denen der Vorrang vor einer Neuausweisung gegeben werden muss. Wir haben auch in den letzten Stellungnahmen wiederholt darauf hingewiesen. Dieses kommunale „Flächenmanagement“ wird sogar sowohl von der Landes- wie auch der Bezirksregierung unterstützt.

In diesem Fall kommt erschwerend dazu, dass im Vorgriff einer eventuell möglichen Bebauung bereits das auf einer Teilfläche des Grundstücks eingetragene Biotop mit der Nr. 6634-1139 nicht nur „auf Stock gesetzt“ wurde, wie in der Begründung behauptet wird - sondern faktisch nicht mehr vorhanden ist. Es sind nur noch ein paar Baumstümpfe erkennbar. Es hat sich hier nicht einfach um ein Feldgehölz gehandelt, sondern um einen Teil der „Feuchtwaldbestände südlich von Wünn und westlich von Pilsach“.

Gerade in der heutigen Zeit bemühen sich Nachhaltigkeits- und zukunftsorientierte Kommunen um Wasserrückhalt in der Landschaft, um Grundwasserneubildung, um Erhalt und Pflege von Quellen, um Schatten spendende Bäume und Hecken und um Grünzüge in den Zentren. Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, warum dieses wertvolle Biotop für eine an dieser Stelle unnötige Bebauung geopfert werden soll - und teilweise sogar deshalb schon zerstört wurde. Noch weniger kann akzeptiert werden, dass hier ein wassersensibler Bereich versiegelt und überbaut werden soll.

Der BUND Naturschutz lehnt deshalb die Bebauung dieses Areals ab und fordert die vollständige Wiederherstellung des Biotops. Ein „Ausgleich“ an anderer Stelle kann kaum die wichtige Funktion der überplanten Fläche für Klima und Wasserrückhalt ersetzen.

Die Gemeinde Pilsach scheint ihre Biotope und sonstigen wertvollen Landschaftsbestandteile nicht sehr zu schätzen. Bei mehreren Bebauungsplänen gab es in jüngster Vergangenheit Probleme mit kartierten Biotopen. Immer wieder erreichen uns aus dem Gemeindebereich sorgenvolle und enttäuschte Anrufe oder E-Mails, wenn wieder einmal Bäume gefällt, Hecken gerodet oder Blühflächen gemulcht werden.

Bitte benachrichtigen Sie uns so bald wie möglich über die Abwägung unserer Einwendungen. Wir würden auch gern am weiteren Verfahren beteiligt.

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 11 gegen 0 Stimmen: ohne GRM Willibald Kölbl

„Die Gemeinde Pilsach hält an der vorliegenden Planung grundsätzlich fest. Die Schaffung von Bauland geht nach Abwägung der Gemeinde im Rang vor. Der genannte Eingriff wird ausdrücklich in die Abwägung eingestellt. Es wird unabhängig von den Regelungen des § 13b BauGB (keine Ausgleichsfläche erforderlich) eine detaillierte Eingriffsausgleichsermittlung ergänzend zur Planung nach § 13a erstellt und auch Ausgleichsfläche in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde eine entsprechende Ausgleichsfläche zugeordnet. Weiterhin wird im Westen des Geltungsbereichs eine Eingrünung aus heimischen Gehölzen festgesetzt.“

B11) Wildes Bayern e.V. – 14.07.2022

Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 07.06.2022 und die Möglichkeit zum o.a. Vorhaben Stellung zu nehmen. Wir schließen uns hier vollinhaltlich dem Bund Naturschutz an.

Wir können der Planung nicht zustimmen, da sich im betroffenen Bereich Quellen befinden. Solch kleine Feuchtgebiete sind einzigartige und äußerst sensible Lebensräume für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten. Selbst die unscheinbarsten Quellen beherbergen besondere Lebensgemeinschaften und spielen eine essentielle Rolle für die Biodiversität. Quellschutz ist daher ein Muss, wird jedoch in der Praxis generell nicht ausreichend umgesetzt. Viele Quellbiotope werden verbaut oder verrohrt, wodurch solch naturnahe Feuchtgebiete in ihrem Bestand als auch in ihrer Funktion als Lebensraum massiv gefährdet sind.

Wir fordern, dass die betroffene Fläche nicht überbaut wird. Teilweise wurden bereits Gehölze entfernt, dies ist untragbar. Bereits kleine Eingriffe können Quellbiotope zerstören. Das Bayerische Umweltministerium startete im Jahr 2001 das Aktionsprogramm Quellen in Bayern. Ein wesentliches Ziel: Die Erarbeitung einer „Handlungsanleitung für den Quellschutz“. Diese Anleitung liegt in der Reihe Umwelt Spezial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) vor und soll als Hilfestellung für die praktische Quellschutzarbeit dienen. (siehe:

[https://www.bestellen.bayern.de/application/eshop_app000008?SID=7148204&ACTIONxSESSxSHOWPIC\(BILDxKEY:%27lfu_nat_00130%27,BILDxCLASS:%27Artikel%27,BILDxTYPE:%27PDF%27\)](https://www.bestellen.bayern.de/application/eshop_app000008?SID=7148204&ACTIONxSESSxSHOWPIC(BILDxKEY:%27lfu_nat_00130%27,BILDxCLASS:%27Artikel%27,BILDxTYPE:%27PDF%27))

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 11 gegen 0 Stimmen: ohne GRM Willibald Kölbl

„Die Gemeinde Pilsach hält an der vorliegenden Planung grundsätzlich fest. Die Schaffung von Bauland geht nach Abwägung der Gemeinde im Rang vor. Der genannte Eingriff wird ausdrücklich in die Abwägung eingestellt. Es wird unabhängig von den Regelungen des § 13 b BauGB (keine Ausgleichsfläche erforderlich) eine detaillierte Eingriffsausgleichsermittlung ergänzend zur Planung nach § 13 b erstellt und auch eine entsprechende Ausgleichsfläche in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zugeordnet. Weiterhin wird im Westen des Geltungsbereichs eine Eingrünung aus heimischen Gehölzen festgesetzt.“

B12) Einwendungen Öffentlichkeit

Mehrere Bürger haben eine gleichlautende Stellungnahme abgegeben, die teilweise noch am Sitzungstag eingingen:

Als direkt angrenzende Haus & Grundstücksbesitzer des Baugebietes West III wurden wir von der Gemeinde bisher nie detailliert über dessen Nutzung informiert und befragt! Wir wollen keine verdichtete Bebauung durch Wohnblocks mit einer hohen Anzahl an Wohneinheiten. Der Baustil sollte der bereits bestehenden Bebauung mit Einfamilienhäusern angepasst sein.

Unsere Bedenken: Hohes Lärmaufkommen, zu wenig Autoparkplätze und zu wenig Grünflächen!

Wir haben nichts gegen eine angemessene Nutzung des Baugebietes, der aktuelle Bebauungsplan ist unserer Meinung nach aber nicht angemessen.

Aus diesem Grund legen wir hiermit Einspruch gegen den Bebauungsplan Pilsach West III ein.

Bitte setzen Sie sich umgehend mit uns in Verbindung, um unsere Bedenken entweder aus dem Weg zu räumen oder um gemeinsam mögliche Lösungen zu finden.

Weitere rechtliche Schritte behalten wir uns vor!

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 12 gegen 0 Stimmen:

„Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und ausdrücklich in die Abwägung eingestellt.

Die Planung sieht ein allgemeines Wohngebiet vor, dies ist grundsätzlich mit der Umgebungsbebauung verträglich.

Auch das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht mit seinen Wand- und Gebäudehöhen einer ortsüblichen Wohnbebauung und der umliegenden Bebauung. Erhebliche Auswirkungen auf die Nachbarschaftsbebauung sind nicht zu erwarten, die Belichtung, Belüftung und Besonnung der angrenzenden Bebauung ist weiterhin gewährleistet, auch aufgrund der Topographie des Geländes.

Die Grundflächenzahl von 0,4 liegt im Rahmen der Baunutzungsverordnung, so dass auch dies im Hinblick auf die Nachbarschaft verträglich ist und eine unzulässige überhöhte Versiegelung und Bebauung nicht möglich ist. Die notwendigen Stellplätze sind gem. Bebauungsplan zwingend vorgeschrieben und vom Bauwerber zu schaffen.

Die Zulassung von Mehrfamilienhäusern ist aus Sicht der Gemeinde Pilsach sinnvoll und erforderlich, da zum einen hiermit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht wird und insbesondere in der Gemeinde Pilsach kleinere Wohneinheiten einen Mangel darstellen, der mit der gegenständlichen Planung behoben werden soll. Insofern erfolgt keine Änderung der Planung. Im städtebaulichen Vertrag sind maximal 17 Wohneinheiten festgesetzt.

Die planinduzierte Erhöhung des Verkehrs auf den Zufahrtstraßen ist zumutbar. Bei ca. 3 neu hinzukommenden Wohngebäuden, auch mit mehreren Wohneinheiten pro Gebäude, ist eine erhebliche zusätzliche Lärmbelastung für die Anwohner auszuschließen. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausschließt und 2 Zufahrtsmöglichkeiten existieren.

Zudem wurde das Bauvorhaben in der Bürgerversammlung 2022 und auch bereits in der Anliegerversammlung vom 18.11.2015 im Besprechungsraum des Architekturbüros Berschneider+Berschneider vorgestellt.“

B13) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten keine Bedenken.

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 12 gegen 0 Stimmen:
„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Pilsach, den 27. September 2022

Vorsitzender

Schriftführer



Andreas Truber
1. Bürgermeister



Josef Möges