



Auszug aus der Niederschrift über die 31. Sitzung des Gemeinderates Pilsach vom 3. November 2022

5.1 Behandlung von Einwendungen und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

A) Einleitung

Die Auslegung der Einbeziehungssatzung „Laaber“ wurde vom 08. März 2022 bis 08. April 2022 durchgeführt.

B) Stellungnahmen 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
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg
- Bayernwerk Netz GmbH, Parsberg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg

Nach Prüfung der Anregungen werden folgende Beschlussvorschläge unterbreitet.

B1) Regierung der Oberpfalz – 28.03.2022

Keine Bedenken.

Aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung bestehen gegen die Einbeziehungssatzung keine grundlegenden Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass gem. LEP-Grundsatz 3.1 flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen.

Wir bitten darum, uns zur Aktualisierung des hiesigen Rauminformationssystems (RIS) zeitnah nach Abschluss des Verfahrens eine Endausfertigung der Satzung 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 13 gegen 1 Stimmen:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.“

B2) Regionaler Planungsverband Regensburg – 05.04.2022

Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 8 „Talbereiche der Weißen und der Schwarzen Laaber und des Lauterachtals“. 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. Den Stellungnahmen der entsprechenden Fachstellen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist hierzu besondere Bedeutung beizumessen.

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 13 gegen 1 Stimmen:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wird ausdrücklich in die Abwägung eingestellt. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet wird durch Festsetzung mehrerer grünordnerischer Maßnahmen berücksichtigt.“

B3) Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Naturschutz – 04.04.2022

Die Ausweisung der Einbeziehungssatzung kann in dieser Form naturschutzfachlich nicht mitgetragen werden. Für die Zufahrt wird eine naturschutzfachlich wertvolle und naturschutzrechtlich nach Art. 16 BayNatSchG geschützte Hecke überbaut. Die Hecke liegt auf einer steilen Böschung, so dass der Eingriff mit den dazu notwendigen Abgrabungen Böschungen sehr groß wäre. Nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG ist es verboten Hecken in der freien Natur zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen.

Für den vorliegenden Fall kann der Eingriff vermieden werden, indem die bestehende Zufahrt etwas weiter nördlich genutzt wird. Die Minimierung des Eingriffs ist verpflichtendes Recht nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Auf dem Baugrundstück befindet sich eine ökologisch wertvolle Struktur in Form einer niedrigen, steilen Steinwand bestehend aus dem natürlich anstehenden Kalkstein. Diese Steinwand könnte z.B. Lebensraum für die Zauneidechse sein. In diesem Fall wäre eine Vorpflanzung mit Sträuchern und Bäumen nicht sinnvoll.

Die Eingriffsregelung wurde nach der „alten“ Version des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abgearbeitet. Dieser Leitfaden wurde aber fortgeschrieben und die aktuelle Version im Dezember 2021 veröffentlicht.

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 13 gegen 1 Stimmen:

„Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Die Zufahrt erfolgt von Norden her. Allerdings verbleibt an der vorgesehenen Stelle ein Fußweg, in dem auch die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Der Eingriff in die naturnahe Hecke wird durch eine gleichartige und gleichwertige Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches berücksichtigt. Das Pflanzgebot an der kleinen Kalksteinwand wird entnommen. Die Fläche wird in einen 10 m breiten Streifen als extensives Grünland entwickelt. Insgesamt wird die erforderliche Ausgleichsfläche deutlich erhöht. Die Anwendung des älteren Leitfadens ist weiterhin möglich.“

B4) Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Umweltschutz – 09.03.2022

Die Gemeinde Pilsach plant die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Laaber“ als Dorfgebiet nach § 5 der BauNVO. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Schweinemaststall mit 200 Tieren auf Flst.

83. Zudem handelt es sich bei diesem Betrieb um eine aktive Landwirtschaft. Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb ohne Tierhaltung.

Geruchsimmissionen

Aus der Begründung, Kapitel 5 Immissionsschutz geht hervor, dass Konflikte mit dem Immissionsschutz nicht bestünden. Der Schweinemaststall auf Flst. 83 wird in diesem Zuge nicht erwähnt. Im Genehmigungsverfahren des Schweinemaststalles wurde ein Geruchsgutachten der Müller-BBM mit Bericht Nr. M80 252/1 vom 06.04.2009 erstellt. Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Immissionswerte nach TA Luft 2021 Anhang 7 Tabelle 22 für Dorfgebiete über 15% der Jahresstunden eingehalten werden. Eine erneute Bewertung der Geruchssituation ist nicht erforderlich. Es empfiehlt sich, in der Satzung einen Hinweis über die Geruchsimmissionen zu platzieren und den Schweinemaststall mit in die Begründung aufzunehmen. Es ist aufgrund des Schweinemaststalles m.E. zwingend erforderlich, dass der Geltungsbereich als Dorfgebiet nach § 5 der BauNVO ausgewiesen wird,

Schallimmissionen

Auf den Geltungsbereich wirken die für Dorfgebiete üblichen Schallimmissionen durch die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe ein. Unzulässige Schallimmissionen sind m.E. nicht zu erwarten.

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 13 gegen 1 Stimmen:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.“

B5) Bayerisches Landesamt für Umwelt – 30.03.2022

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 den o.g. Belangen werden die **Geogefahren** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Bonitz (Tel. 09281/1800-4723, Referat 102).

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 13 gegen 1 Stimmen:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.“

B6) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – 15.03.2022

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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).

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.“

B7) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung – 14.03.2022

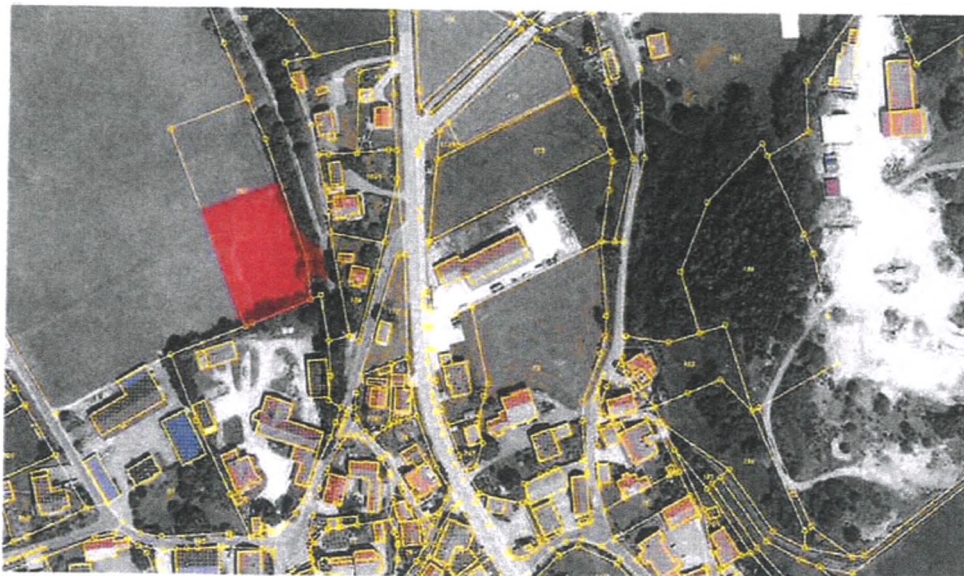
Gegen die beabsichtigte Planung - uns bekannt gegeben per Email vom 07.03.2022 - bestehen von Seiten des ADBV Neumarkt i.d.OPf. keine Einwendungen im Rahmen der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange.

Jedoch weisen wir daraufhin, dass in der öffentlichen Bekanntmachung als auch in der textlichen Begründung die Beschreibung der betroffenen Flurstücke anzupassen ist (siehe Roteinträge in den Anlagen).

Teilfläche Flurstück 96/1 und Teilfläche Flurstück 100

„Die Gemeinde Pilsach beabsichtigt, am nördlichen Ortsrand von Laaber die Fläche des Außenbereichsgrundstückes Fl.Nr. 96/1, Gemarkung Laaber in den Zusammenhang des bebauten Ortsbereiches von Laaber einzubeziehen und hierfür eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen.

Der Geltungsbereich ist aus dem nachfolgenden Lageplan ersichtlich, der Bestandteil der Bekanntmachung ist:



Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 13 gegen 1 Stimmen:

„Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Begründung wird redaktionell korrigiert.“

B8) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – 31.03.2022

Bereich Landwirtschaft

Die Flurnr. 96/1 wurde nach unseren Unterlagen die letzten Jahre nicht offiziell landw. genutzt sondern wohl „mit abgemäht“. Nach unserer Kenntnis war es „Gemeindegrund“ und es befinden sich dort „Friedhofsreste“ (Knochen...) – was anderweitig abzuklären wäre. Die Bodengüte liegt mit 26 unter dem Landkreisdurchschnitt.

Die Wohnhaus-Interessenten haben keine verwandtschaftlichen Beziehungen mit den zwei betroffenen Landwirten. Insofern wird die Emissionssituation kritischer gesehen als in der Einbeziehungsatzung ausgeführt.

Aktueller Eigentümer der Flurnummer 96/1 ist anscheinend ein viehloser Ökolandwirt (BN 3731530185), der um den Baugrund herum eine Wiese (0,52 ha) und einen sehr großen Acker (8,44 ha) hat. Aufgrund der Hauptwindrichtung von Westen ist öfters mit Stäuben und Lärm von diesen Flächen zu rechnen.

Weiterhin hat ein Nebenerwerbslandwirt (BN 3731530203) mit 100 Mastschweinen seine Hofstelle direkt südlich angrenzend zur Baufläche. Die Schweinehaltung wird noch längerjährig beibehalten und eher erweitert.

Die Bauwerber selbst haben keinen landwirtschaftlichen Hintergrund. Eine schriftliche Vereinbarung zwischen den Betroffenen bezüglich Emissionen wird daher empfohlen.

Der Umweltausgleich findet auf dem Baugrundstück durch Bäume und Hecken statt.

Da die Maßnahme nur einen untergeordneten Flächenverbrauch hat (halbes Flurstück = ca. 0,24 ha) und sie sich an den Ortsrand anlehnt, werden bis auf die Emissionsregelung keine Einwände erhoben.

Bereich Forsten

Aus forstwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände, da sich kein Wald in der Nähe befindet.

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 13 gegen 1 Stimmen:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung zur schriftlichen Vereinbarung zwischen den Betroffenen wird dem Bauwerber weitergereicht. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.“

B9) Wasserwirtschaftsamt Regensburg – 04.04.2022

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet oder einem Überschwemmungsgebiet und ist nicht im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Bei Beachtung der Sicherstellung der Wasserversorgung und einer geordneten Abwasser-entsorgung besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht mit dem o.g. Vorhaben Einverständnis.

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 13 gegen 1 Stimmen:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.“

B10) Bayernwerk Netz GmbH – 01.04.2022

Gegen das o. g. 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 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 uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 13 gegen 1 Stimmen:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.“

B11) Deutsche Telekom Technik GmbH – 28.03.2022

Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände.

Durch die Einbeziehungssatzung reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Wir beantragen sicherzustellen, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer unserer Bauherren-Hotline 0800 33 01903 so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

Der Gemeinderat Pilsach beschloss mit 13 gegen 1 Stimmen:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.“

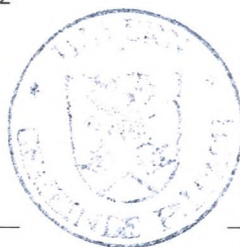
Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Pilsach, den 19. Dezember 2022

Vorsitzender



Andreas Truber
1. Bürgermeister



Schriftführer



Josef Möges